# Konzept

Erste Teilfortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne

- Endbericht -

beschlossen in der Sitzung des Rates der Stadt Herne am 23.06.2020



# **Impressum**

#### **AUFTRAGNEHMER**

# Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de www.stadt-handel.de Amtsgericht Essen Partnerschaftsregisternummer PR 3496 Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund Fon +49 231 86 26 890 Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21 22459 Hamburg Fon +49 40 53 30 96 46 Fax +49 40 53 30 96 47

#### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe Fon +49 721 14 51 22 62 Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9 04109 Leipzig Fon +49 341 92 72 39 42 Fax +49 341 92 72 39 43

#### **AUFTRAGGEBER**

#### Stadt Herne

Teilfortschreibung auf Grundlage der in der Sitzung des Rates der Stadt Herne am 09.04.2019 beschlossenen "Ersten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne"

#### **VERFASSER**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer Jens Nußbaum, M. A. Björn Wickenfeld, M. Sc. Dortmund, 16.03.2020

# **Inhaltsverzeichnis**

	KAPIT	EL S	EITE				
1	Einfüh	rung	5				
<b>2</b> 2.1 2.2	Rechtl	liche Rahmenvorgaben liche Einordnung von Einzelhandelskonzepten ordnerische Regelungen	<b>8</b> 8 9				
3	Metho	odik	12				
4	Markt	Markt- und Standortanalyse					
4.1	Siedlu	ngsräumliche Rahmenbedingungen	14				
4.2	Angeb	ootsanalyse	16				
4.3		rageanalyse	25				
4.4	Zusan	nmenfassung	30				
5	Einzel	handelskonzept für Herne	31				
5.1		ale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und					
<b>5</b> 0		gungskriterien	31				
5.2	Zentre in Her	enkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereic ne	he 37				
	5.2.1	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbei					
		Hauptzentrum Herne-Mitte	37				
	5.2.2	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbei	reich				
		Nebenzentrum Wanne-Mitte	40				
	5.2.3	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich					
		Nahversorgungszentrum Sodingen	42				
	5.2.4	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich					
		Nahversorgungszentrum Eickel	44				
	5.2.5 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich						
		Nahversorgungszentrum Röhlinghausen	46				
	5.2.6	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich					
	F 0 7	Nahversorgungszentrum Holsterhausen	48				
	5.2.7	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich	F.O.				
	F 2 0	Nahversorgungszentrum Baukau	50				
	5.2.8	Zentrenstruktur in der Stadt Herne	54				
5.3		rsorgungskonzept	55				
	5.3.1	Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung					
	5.3.2	Gesamtstätische Nahversorgungssituation in Herne	59				
	5.3.3	Gesamtstädtische Handlungsprioritäten	63				
	5.3.4	Stadtbezirkspezifisches Nahversorgungskonzept	64				
	5.3.5	Nahversorgungsprüfschema	79				
5.4	Sonde	rstandortkonzept	85				
	5.4.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	85				
	5.4.2	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Herne	87				

6	Schlus	swort	99
	5.6.2	Steuerungsleitsätze für Herne	95
	5.6.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	94
5.6	Steuerungsleitsätze		
	5.5.2	Sortimentsliste für Herne	91
	5.5.1	Methodische Herleitung	89
5.5	Sortin	nentsliste	89

# 1 Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Herne zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Reurbanisierung, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite. Darüber hinaus genügen viele der kleineren Nahversorgungszentren mit ihren meist geringen Flächenpotenzialen nicht mehr den Standortanforderungen der flächenintensiven, filialisierten Betrieben im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Die Stadt Herne hat im Jahre 2012 mit dem "Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne" ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept als Grundlage für eine zukunftsfähige einzelhandelsbezogene Ansiedlungs- und Strukturpolitik sowie eine abgesicherte bauleitplanerische Umsetzung der einzelhandels- und zentrenbezogenen Zielstellungen beschlossen. Nach nunmehr sechs Jahren wird seitens der Stadt Herne die Notwendigkeit gesehen, den bestehenden Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 fortzuschreiben. Dabei sieht die Stadt Herne vor dem Hintergrund der Erfahrungspraxis seit Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel 2012 insbesondere die Notwendigkeit, im Sinne einer konzeptionell zielführenden und praxistauglichen Steuerung der künftigen Nahversorgungsentwicklung das Nahversorgungskonzept bzw. die Steuerungsregeln und konzeptionellen Ziele für Nahversorgungsvorhaben zu überprüfen und zu justieren. Aufgrund der vorgenannten hohen Dynamik im Einzelhandel ergibt sich ein weiterer Anlass zur Konzeptfortschreibung in der Überprüfung der Funktionsfähigkeit sowie der Abgrenzung der gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kontext wird der Frage nachgegangen, wie sich die bestehenden Zentren seit der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel 2012 entwickelt haben und inwieweit die Standortbereiche nach wie vor ihre Funktion als zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Ein weiterer Fokus der Konzeptfortschreibung liegt in der Überprüfung des Sonderstandortkonzeptes. Dabei wird zum einem der gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 bestehende Sonderstandort Roonstraße hinsichtlich seiner Funktionszuweisung und Abgrenzung überprüft, zum anderen erfolgt eine Prüfung zur Ausweisung zusätzlicher Sonderstandorte.

Zusammenfassend werden im Rahmen der Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel Herne somit insgesamt die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption unter Berücksichtigung wesentlicher Entwicklungstrends (insb. Nahversorgung, Online-Handel) sowie auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) und des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) "Städteregion Ruhr 2030"

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Herne inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Herner Einzelhandelsstandortes mit dem Schwerpunkt Nahversorgung
- Überprüfung und Anpassung der Abgrenzung, der Funktionszuweisung und Funktionsfähigkeit sowie der wesentlichen Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Herne mit besonderem Fokus auf die Nahversorgungszentren in Abstimmung mit dem Nahversorgungskonzept und im Lichte der aktuellen Rechtsprechung
- Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes insbesondere im Hinblick einer Überprüfung und Modifizierung des bisherigen Bewertungsschemas für Nahversorgungsvorhaben sowie einer Differenzierung von Nahversorgungsstandorten
- Überprüfung des Sonderstandortkonzepts (Überprüfung des bisherigen Sonderstandortes sowie Prüfung zusätzlicher Sonderstandorte)
- Überprüfung und Fortschreibung der Herner Sortimentsliste
- Überprüfung der Steuerungs- und Ansiedlungsleitsätze für Neuvorhaben, Verlagerungen oder Erweiterungen im Einzelhandel

Entsprechend der vorgenannten Aspekte wird der derzeit bestehende Masterplan Einzelhandel 2012 fokussiert fortgeschrieben. Eine Überprüfung bzw. Fortschreibung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sowie der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele ist nicht Bestandteil der vorliegenden Konzeption.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Herne zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt der vorliegende Masterplan Einzelhandel Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält der Masterplan auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung intensiv abgestimmt, sondern in einem begleitenden Fach-Arbeitskreis¹ erörtert. In diesem Kontext wurden Anlass, Ziel und Vorgehensweise sowie die analytischen Erkenntnisse und die konzeptionellen Zielvorstellungen des Masterplans Einzelhandel vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse aus den Arbeitskreissitzungen wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung berücksichtigt. Somit stellt sich der vorliegende Masterplan Einzelhandel insgesamt als Ergebnis eines intensiven Abstimmungs- und Beratungsprozesses mit allen relevanten Akteuren der Einzelhandelssteuerung dar.

Den am Fach-Arbeitskreis beteiligten Personen (u. a. Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Herne, der IHK Mittleres Ruhrgebiet, des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herne, der Bezirksregierung Arnsberg, des Regionalverbandes Ruhr sowie des Handelsverbandes NRW Ruhr-Lippe e. V.) wird für Ihre wertvollen Hinweise und Anregungen ausdrücklich gedankt.

Auf Grundlage der in der Sitzung des Rates der Stadt Herne am 09.04.2019 beschlossenen "Ersten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne" erfolgte vor dem Hintergrund der Gebietsentwicklung in Herne Baukau im Februar/März 2020 eine Teil-Fortschreibung des Masterplans. In diesem Kontext wurde sich - unter Beteiligung der Akteure aus dem Fach-Arbeitskreis im Rahmen des Konsultationskreises Einzelhandel Herne – dezidiert mit der Ausweisung des Standortes Herne Baukau als zentraler Versorgungsbereich auseinandergesetzt (siehe Kapitel 5.2.7).

# 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

#### 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für den vorliegenden Masterplan Einzelhandel sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Darüber hinaus gewährleistet der vorliegende Masterplan Einzelhandel eine Konformität zu den Inhalten und Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2017 sowie zum Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) Städteregion Ruhr.

vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

#### 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Herne wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

## Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 08.02.2017 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen: "Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden."

**[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** "Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mitteloder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot: "Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

- [6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche: "Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten."
- [6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente: "Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt."
- [6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente: "Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten."
- [6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel: "Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.
  - Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt."
- [6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen: "Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird."
- [6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte: "Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen."

• [6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung: "Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen."

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Masterplans Einzelhandel wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 08.02.2017 erarbeitet.

#### Regionalplanerische Vorgaben

Die Stadt Herne hat sich mit den Städten Oberhausen, Bochum, Essen, Gelsen-kirchen und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft "Städteregion Ruhr 2030" zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der aktuell gültige RFNP vom 03.05.2010 enthält in seinem aktuellen Textteil im Abschnitt 3.4 "Zentren und Einzelhandel" folgende Grundsätze der Raumordnung:

- Grundsatz 14: Schutz der Zentren: "Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden."
- Grundsatz 15: Nahversorgung: "Die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden."
- Grundsatz 16: Planungsrechtliche Sicherung zentraler Versorgungsbereiche: "Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen."
- Grundsatz 17: Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen: "Die Städte der Planungsgemeinschaft streben einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an."

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne wurden unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielstellungen der regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung erarbeitet.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Masterplan Einzelhandel zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Masterplan Einzelhandel 2012.<sup>4</sup> Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Masterplans Einzelhandel folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Masterplan Einzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

#### Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Die im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne aus dem Jahr 2012 dargestellten Daten zum Herner Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von Stadt + Handel im Januar/Februar 2011 durchgeführten Bestandserhebung.

# Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Erhebungsbausteine, sekundärstatistischen Quellen und durchgeführten Arbeitskreise

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	04-06/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis brochen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Uternehmensveröffentlichungen (u.a. EHI Handel aktuell, Hahn RetReal Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeitskreis- sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	07/2017 07/2018 08/2018 12/2018	Prozessbegleitende Facharbeitskreise (Teilnahme: siehe Einleitung)	Diskussion der Ergebnisse der Analyse- phase sowie der konzeptionellen Bau- steine des Masterplans Einzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Masterplans Einzelhandel wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Herne.

# 4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt.

Die Stadt Herne liegt mit der Funktion als Mittelzentrum in der überwiegend eng verflochtenen Metropolregion Ruhr. Die Wettbewerbssituation stellt sich aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Bochum, Dortmund Essen im Süden sowie der direkten Nachbarschaft zu weiteren Mittelzentren im Norden (u. a. Castrop-Rauxel, Gelsenkirchen, Herten und Recklinghausen) als deutlich ausgeprägt dar. Verschärft wird die Konkurrenzsituation durch bedeutende Entwicklungen im Bereich großflächiger Einzelhandelsagglomerationen sowie (innerstädtischer) Einkaufszentren in den letzten Jahren (u. a. RuhrPark, Hannibal Center, Palais Vest). Aufgrund der räumlichen Nähe stellt in diesem Kontext insbesondere das im Süden des Stadtgebietes angrenzende Hannibal Center einen starken Wettbewerbsstandort dar.

Weitere Details zu den siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen sind dem nachfolgenden Steckbrief entnehmen. Eine Darstellung weiterer relevanter angebotsund nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 bis 4.3.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT HERNE

#### Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion Mittelzentrum

## Nächstgelegene Mittelzentren

#### Nächstgelegene Oberzentren

Recklinghausen (rd. 12 km) Castrop-Rauxel (rd. 12 km) Gelsenkirchen (rd. 13 km) Herten (rd. 13 km) Bochum (rd. 7 km) Dortmund (rd. 23 km) Essen (rd. 25 km)

## Zentralörtliche Funktion



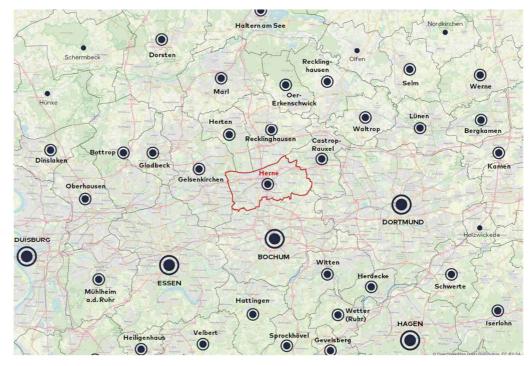


# Grundzentrum Administrative Grenzen

Untersuchungskommune

Kommune

Bundesland



#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner 161.181

## Einwohner nach Stadtbezirken (Einwohneranteil)

Herne-Mitte	58.718 (36 %)
Herne-Sodingen	34.769 (22 %)
Herne-Wanne	34.582 (21 %)
Herne-Eickel	33.112 (21 %)

Verkehrliche Anbindung					
Motorisierter Individualverkehr	Sehr gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die Bundesautobahnen 42 und 43 sowie die Bundesstraße 226				
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an die umliegenden Mittel- und Oberzentren über das Regio- nalbahnnetz sowie das Busliniennetz				

#### Abbildung 2: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen Stadt Herne

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Herne (Stand: 31.12.2016), nur Hauptwohnsitz; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

#### 4.2 ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Herne wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (04-06/2017) insgesamt 711 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 211.570 m² verfügen. Im Vergleich zu der Bestandserhebung des Jahres 2011 fand eine deutliche Abnahme der Betriebszahl bei gleichzeitiger Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen statt (siehe Tabelle 2). Die Zunahme der Verkaufsfläche ist dabei insbesondere auf die im Nachgang der Bestandserhebung 2011 erfolgte Eröffnung des Möbelhauses Zurbrüggen zurückzuführen. Bei Nichtberücksichtigung des Möbelhauses Zurbrüggen liegt die Gesamtverkaufsfläche in etwa auf dem Niveau des Jahres 2011.

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Herne mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,31 m² je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner⁵) liegt, sich diesem aber im Vergleich zur Bestandssituation 2011 (Bundesdurchschnitt rd. 1,52 m² VKF/Einwohner⁵) deutlich angenähert hat⁴.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Herne

	Einzelhandelsbestands- erhebung 2011	Einzelhandelsbestands- erhebung 2017	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	829	711	-14 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	183.180	211.570	+15 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m² je EW)	1,14	1,31	+0,17

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017 und 02-03/2011; Verkaufsfläche auf 10  $m^2$  gerundet; ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Herne Einzelhandelsbetriebe mit rd. 57 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (ZVB zzgl. sonstige städtebaulich integrierte Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 43 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 3 stellt die in Herne erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

Vgl. EHI 2018.

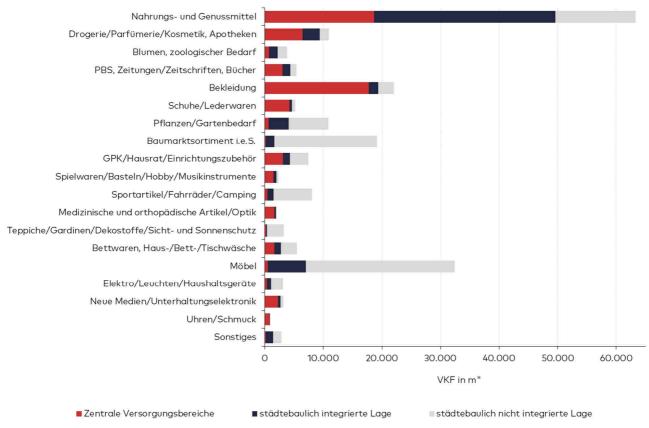


Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Herne nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2012; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf/Angeln.

Hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Herne ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Bekleidung und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. die Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser real, toom, Kaufland sowie mehrere weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte, die Möbelanbieter Zurbrüggen und Möbelpiraten, die Bekleidungsmärkte C&A und Adler und die Baumärkte Hornbach und Bauen + Leben, die im Stadtgebiet vorzufinden sind).
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen von Herne verortet. Darüber hinaus ist der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit einem hohen Verkaufsflächenanteil in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird das Angebot in den städtebaulich integrierten Lagen insbesondere durch die Lebensmittelmärkte, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten, geprägt.

- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Möbel und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Sportartikel/Fahrräder/Camping angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten und den Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage auszugehen.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist dies vornehmlich auf die Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser real und toom zurückzuführen, welche verkaufsflächenseitig die Angebotsstrukturen in der Stadt Herne dominieren. Relativierend ist hinzuzufügen, dass die vorgenannten Lebensmittelmärkte durchaus in einem gewissen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsgebieten stehen.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierte Lage in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping ist im Wesentlichen auf den Sportartikel-Fachmarkt Decathlon zurückzuführen.

Aus der Analyse der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt eine überwiegend als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Herne.

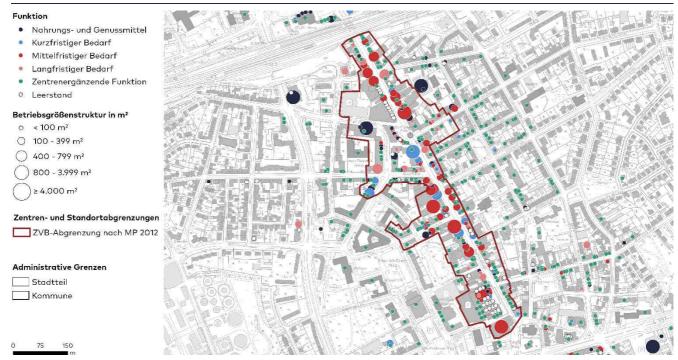
#### Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche

Im Anschluss erfolgt eine städtebaulich-funktionale Kurz-Analyse der gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Mit dem Hauptzentrum Herne-Mitte, dem Nebenzentrum Wanne-Mitte sowie den Nahversorgungszentren Eickel, Holsterhausen, Sodingen und Röhlinghausen werden im Rahmen des Masterplans Einzelhandel 2012 insgesamt sechs zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Herne ausgewiesen. Neben der aktuellen Angebotssituation in den vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen der nachfolgenden Analyse die strukturprägenden Veränderungen seit der Bestandserhebung im Jahr 2011 dargestellt, deren Einordnung u. a. der Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche in Herne dient. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden die zentralen Versorgungsbereiche wie einleitend erwähnt insbesondere hinsichtlich ihrer Abgrenzung und ihrer Funktionsfähigkeit überprüft.

## **ZVB HAUPTZENTRUM HERNE-MITTE**

#### Versorgungsbereich

gesamtstädtische und z.T. überörtliche Versorgungsfunktion



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen		Einzelhandelsstruktur	2011	2017
		Anzahl der Betriebe	162	149
13 % 11 %	<ul><li>Nahrungs- und Genussmittel</li></ul>	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 20 %	rd. 21 %
16 %	<ul><li>sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich</li></ul>	Gesamtverkaufsfläche in m²	35.100	30.460
		Anteil gesamtstädtisch*	rd. 19 %	rd. 14 %
	<ul><li>mittelfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Anzahl der Leerstände**	33	40
	langfristiger	Leerstandsquote	rd. 17 %	rd. 21 %
60 %	Bedarfsbereich	Zentrenergänzende Funktionen	97	103

# Magnetbetriebe

Adler, H&M, C&A, New Yorker, Edeka, Rossmann, DM (2 x), Mayersche, Dieler, Kik, Gerbers, CCC Shoes & Bags, Tara, Depot

#### Strukturprägende Veränderungen gegenüber 2011

- Insbesondere Neuansiedlungen von Fachmarktkonzepten in den innenstädtischen Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (Adler, Deichmann, Tara, Depot, CCC shoes & bags)
- Weiterhin revitalisierungsbedürftige Knochenstruktur (insb. Hertie-Immobilie, City-Center) bei stabiler und lebendiger Hauptlage; z. T. Mindernutzungen auf der Bahnhofstraße nördlich der Hertie-Immobilie
- Marktschließungen: Rewe, Möbel Höcker, baby-walz, Takko, Center-Shop

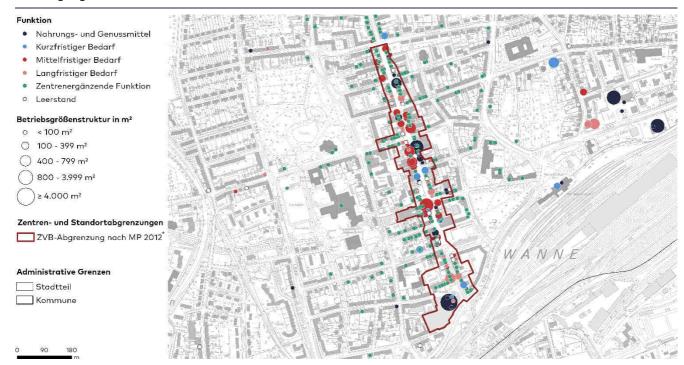
#### Abbildung 4: Zentrensteckbrief für den ZVB Hauptzentrum Herne-Mitte

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

#### **ZVB NEBENZENTRUM WANNE-MITTE**

#### Versorgungsbereich

Stadtbezirk Herne-Wanne



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen		Einzelhandelsstruktur	2011	2017
		Anzahl der Betriebe	79	92
13 %	<ul><li>Nahrungs- und Genussmittel</li></ul>	Anteil gesamtstädtisch**	rd. 10 %	rd. 13 %
37 %	<ul><li>sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich</li></ul>	Gesamtverkaufsfläche in m²	12.320	17.920
		Anteil gesamtstädtisch**	rd. 7 %	rd. 8 %
37 %	<ul><li>mittelfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Anzahl der Leerstände***	20	20
	<ul><li>langfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Leerstandsquote	rd. 20 %	rd. 18 %
13 %		Zentrenergänzende Funktionen	87	117

# Magnetbetriebe

Kaufland, Rewe, DM, Frische Center, Kik

#### Strukturprägende Veränderungen gegenüber 2011

- Neuansiedlungen des Verbrauchermarktes Kaufland ohne negative Auswirkungen (z. B. Betriebsschließungen) auf die Bestandsstrukturen
- Schließung des Bekleidungs-Fachmarktes NKD
- Deutlich positive quantitative Entwicklung des Nebenzentrums (insb. durch Neuansiedlungen des Verbrauchermarktes Kaufland), allerdings deutlicher Strukturwandel in Form einer Anpassung der Einzelhandelsstrukturen an die Zielgruppenansprüche der Wohnbevölkerung erkennbar; weiterhin sehr lebendiges Nebenzentrum
- Abnahme der Qualität der Einzelhandelsausstattung nördlich des Kreuzungsbereiches Wilhelmstr./Haydenstr.

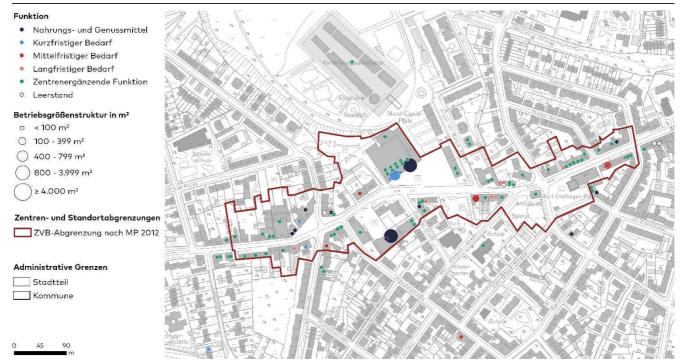
# Abbildung 5: Zentrensteckbrief für den ZVB Nebenzentrum Wanne-Mitte

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; \* geringfügige Anpassung aufgrund veränderter Kartengrundlage; \*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

#### **ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SODINGEN**

#### Versorgungsbereich

Statistische Bezirke Sodingen-Kern, Sodingen Süd und Constantin



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen		Einzelhandelsstruktur	2011	2017
		Anzahl der Betriebe	33	29
9%	<ul><li>Nahrungs- und Genussmittel</li></ul>	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 4 %	rd. 4 %
13 % 20 %	<ul> <li>sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich</li> </ul>	Gesamtverkaufsfläche in m²	4.550	4.290
		Anteil gesamtstädtisch*	rd. 2 %	rd. 2 %
	<ul><li>mittelfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Anzahl der Leerstände**	5	2
	<ul><li>langfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Leerstandsquote	rd. 13 %	rd. 6 %
		Zentrenergänzende Funktionen	58	52

## Magnetbetriebe

Edeka, Rewe\*\*\*, DM

#### Strukturprägende Veränderungen gegenüber 2011

- Keine strukturprägenden Veränderungen gegenüber der Bestandserhebung 2011\*\*\*
- Stabile quantitative Entwicklung des Zentrums

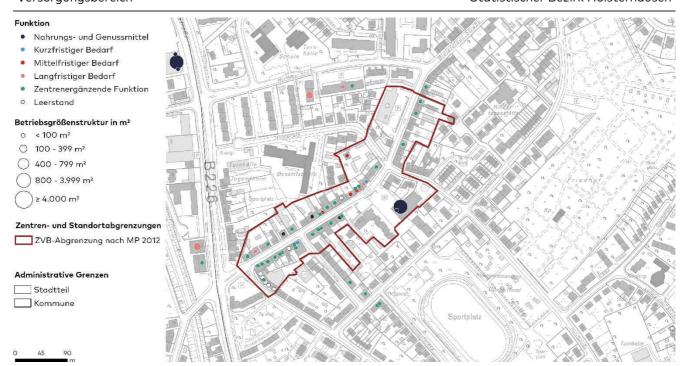
#### Abbildung 6: Zentrensteckbrief für den ZVB Nahversorgungszentrum Sodingen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich; \*\*\* Der im Zuge der Bestandserhebung 04-06/2017 aufgenommene Rewe-Markt im NVZ Sodingen hat mittlerweile geschlossen, Nachfolger ist ein Lebensmitteldiscounter ähnlicher Größe (nachrichtlich übernommen nach Angaben der Stadt Herne).

## **ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOLSTERHAUSEN**

# Versorgungsbereich

#### Statistischer Bezirk Holsterhausen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen		Einzelhandelsstruktur	2011	2017
		Anzahl der Betriebe	18	14
15 %	<ul><li>Nahrungs- und Genussmittel</li></ul>	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 2 %	rd. 2 %
	<ul> <li>sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich</li> </ul>	Gesamtverkaufsfläche in m²	2.200	1.270
13 %		Anteil gesamtstädtisch*	rd. 1 %	rd. 1 %
57 %	<ul><li>mittelfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Anzahl der Leerstände**	5	8
14 %	<ul><li>langfristiger Bedarfsbereich</li></ul>	Leerstandsquote	rd. 22 %	rd. 36 %
		Zentrenergänzende Funktionen	22	29

# Magnetbetriebe

#### Penny

# Strukturprägende Veränderungen gegenüber 2011

- Marktschließung des Edeka-Marktes und somit Funktionsverlust im vollsortimentierten Lebensmittelbereich
- ohnehin sehr kleiner Versorgungsbereich wird durch umliegende Wettbewerbsstrukturen weiter beschnitten
- sehr geringes städtebauliches Gewicht, Handelsnutzung im Wesentlichen arrondierend um den Bereich des Penny-Marktes
- Unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen am Standort und aufgrund der Wettbewerbssituation im Umfeld keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes auf der Potenzialfläche aufgrund Flächengröße nicht realistisch; zudem fraglicher Beitrag zur Stärkung des Zentrums bei aktueller verkehrlicher Anbindung
- Erhöhung der Leerstandsquote

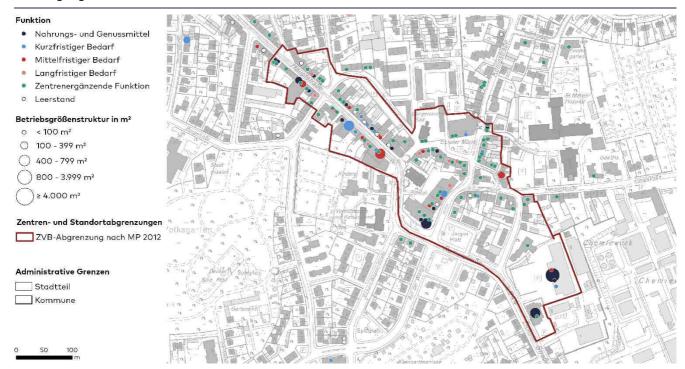
## Abbildung 7: Zentrensteckbrief für den ZVB Nachversorgungszentrum Holsterhausen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; Verkaufsfläche auf 10  $m^2$  gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM EICKEL

#### Versorgungsbereich

#### Statistische Bezirke Eickel-Kern und Hannover



Verkautstläche nach Bedartsstuten		Einzelhandelsstruktur	2011	2017
		Anzahl der Betriebe	46	48
8 %	<ul><li>Nahrungs- und Genussmittel</li></ul>	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 6 %	rd. 7 %
	sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	Gesamtverkaufsfläche in m²	5.280	6.800
26 %		Anteil gesamtstädtisch*	rd. 3 %	rd. 3 %
	<ul><li>mittelfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Anzahl der Leerstände**	10	8
	■ langfristiger Bedarfsbereich	Leerstandsquote	rd. 18 %	rd. 15 %
18 %		Zentrenergänzende Funktionen	54	62

# Magnetbetriebe

Edeka, Norma, Frischemarkt, DM, Kik

# Strukturprägende Veränderungen gegenüber 2011

- Neuansiedlung des Lebensmittelsupermarktes Edeka sowie des Fachmarktes Kodi
- Marktschließung Rewe, Nachfolger ist der Lebensmittelsupermarkt Frischmarkt in ähnlicher Marktgröße
- Deutlich positive quantitative Entwicklung des Nahversorgungszentrums, zudem Optimierung der qualitativen Nahversorgung

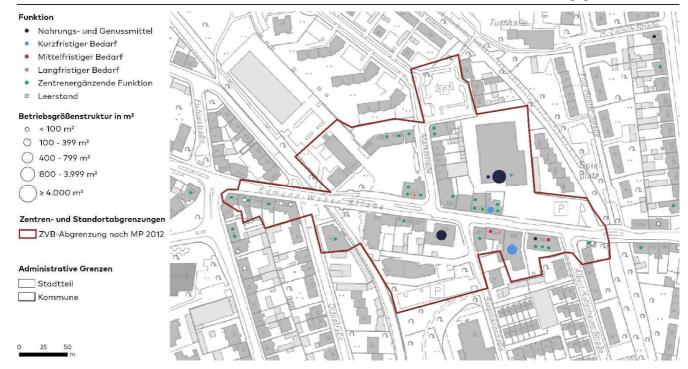
#### Abbildung 8: Zentrensteckbrief für den ZVB Nahversorgungszentrum Eickel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RÖHLINGHAUSEN

#### Versorgungsbereich

Statistische Bezirke Röhlinghausen-Kern, Königsgrube und Pluto



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen		Einzelhandelsstruktur	2011	2017
		Anzahl der Betriebe	18	11
8 % 4 %	<ul><li>Nahrungs- und Genussmittel</li></ul>	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 2 %	rd. 2 %
	<ul><li>sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich</li></ul>	Gesamtverkaufsfläche in m²	3.390	3.550
22 %		Anteil gesamtstädtisch*	rd. 2 %	rd. 2 %
	<ul><li>mittelfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Anzahl der Leerstände**	3	4
66 %	<ul><li>langfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Leerstandsquote	rd. 18 %	rd. 27 %
		Zentrenergänzende Funktionen	21	25

#### Maanetbetriebe

Edeka, Netto, Rossmann

# Strukturprägende Veränderungen gegenüber 2011

- Marktschließung des Schlecker-Marktes
- Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann
- Bestandssicherung und Erweiterung des Netto-Marktes
- Stabile quantitative Entwicklung des Zentrums
- Erhöhung der Leerstandsquote (Leerstände insbesondere im westlichen Teil des Zentrums)

# Abbildung 9: Zentrensteckbrief für den ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

#### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH) zurückgegriffen.

Die Stadt Herne verfügt im Jahr 2017 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 849,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.270 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.166 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Herne mit rd. 91 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100 und ist seit 2011 (rd. 93) zurückgegangen.<sup>7</sup>

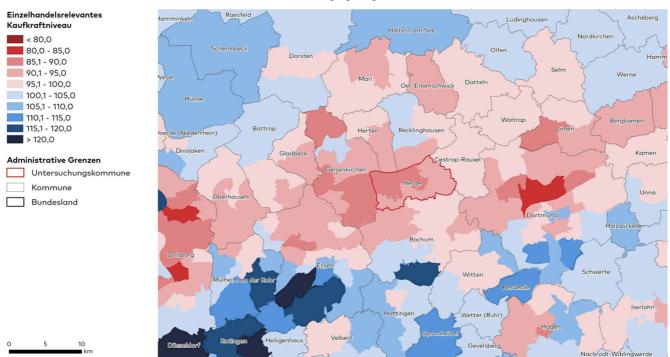


Abbildung 10: Kaufkraftniveau in Herne und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>8</sup> im Herner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Herne spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in

Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>8</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- der Stadt Herne und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel der Stadt Herne.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 718,6 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 85 %.9 Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 (Zentralität: rd. 81 %) ist insgesamt eine Zunahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen. Dennoch bestehen weiterhin deutliche (z. T. durch den Online-Handel hervorgerufene) Kaufkraftabflüsse in zahlreichen Sortimentsbereichen. Wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität, in der Herne je nach Warengruppe insgesamt sehr differenziert aus.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 93 % erreicht. Dabei weisen die Zentralitätswerte gegenwärtig in sämtlichen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe auf Kaufkraftabflüsse hin. Insbesondere in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher verzeichnet die Stadt Herne aktuell deutliche Kaufkraftabflüsse.

Auch im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe (rd. 75 %) weist Herne mehrheitlich deutliche Kaufkraftabflüsse auf. Lediglich in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 105 %) und Sportartikel/Fahrräder/Camping (181 %) verzeichnet die Stadt Herne gegenwärtig Kaufkraftzuflüsse. Die hohen Kaufkraftzuflüsse in der Sortimentsgruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping sind dabei insbesondere auf den Sportartikel-Fachmarkt Decathlon zurückzuführen, der aufgrund seiner Angebotsstruktur sowie der sehr guten Verkehrsanbindung eine hohe Strahlkraft über das Stadtgebiet von Herne hinaus besitzt.

Im langfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 76 % erreicht, wobei insbesondere in den Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 38 %), Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 53 %) und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 77 %) deutliche Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden. Kaufkraftzuflüsse können dagegen u. a. in den Warengruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 114 %), Möbel (rd. 112 %) und medizinische und orthopädische Artikel/Optik (103 %) generiert werden.

**STADT+IANDEL** Markt- und Standortanalyse

26

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Zentralität: Sie gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 3: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Herne

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	63.310	334,0	349,1	96
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	10.930	51,3	54,2	95
Blumen, zoologischer Bedarf	3.820	10,7	17,3	62
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5.400	18,9	24,9	76
Kurzfristiger Bedarfsbereich	83.460	414,9	445,6	93
Bekleidung	22.040	56,1	76,0	74
Schuhe/Lederwaren	5.180	16,4	20,7	79
Baumarktsortiment i. e. S.	19.130	43,2	76,9	56
Pflanzen/Gartenbedarf	10.820	9,0	12,9	70
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	7.440	10,3	9,8	105
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2.310	8,7	19,3	45
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	8.060	28,8	15,9	181
Mittelfristiger Bedarfsbereich	74.980	172,5	231,6	75
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.940	12,6	12,3	103
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3.260	7,2	9,2	77
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	5.470	10,0	8,8	114
Möbel	32.450	47,9	44,5	108
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	3.130	13,1	24,9	53
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	3.160	21,8	57,3	38
Uhren/Schmuck	920	9,8	10,2	96
Sonstiges*	2.800	8,7	4,8	182
Langfristiger Bedarfsbereich	53.130	131,1	172,0	76
Gesamt	211.570	718,6	849,2	85
Veränderung gegenüber Master- olan Einzelhandel 2012	+ 28.390	+ 123,8	+116,0	+4

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Einwohner: Stadt Herne (Stand: 31.12.2016); Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich; \* Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf/Angeln.

Beim Vergleich der sortimentsspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2017 und 2011 zeigt sich für die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe eine differenzierte Entwicklung. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hat die Zentralität u. a. aufgrund der Neuansiedlung des Verbrauchermarktes Kaufland im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Wanne-Mitte leicht zugenommen haben. Dagegen fand in den Sortimentsgruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sowie Blumen, zoologischer Bedarf eine Abnahme der Zentralitätswerte statt. In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken zeigt sich die Zentralität im zeitlichen Verlauf trotz der Insolvenz von Schlecker stabil.

Für den mittelfristigen Bedarfsbereich ist insbesondere der signifikante Rückgang des Zentralitätswertes in der Sortimentsgruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping prägend, was u. a. die zunehmende Bedeutung des Online-Handels beim Sortiment Sportartikel widerspiegelt. Auch im innenstädtischen Leitsortiment Bekleidung, wo die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zur Bestandssituation 2011 nahezu auf dem gleichen Niveau geblieben ist, ist ein Rückgang des Zentralitätswertes zu erkennen. Auch hier kommt die hohe sortimentsspezifische Online-Affinität zum Ausdruck. Im Zuge eines Angebotsausbaus konnten die Zentralitätswerte in den ebenfalls innenstädtischen Leitsortimenten Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dagegen leicht erhöht werden.

Auch im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter zeigt sich eine differenzierte Entwicklung der Zentralitätswerte. Vornehmlich in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Möbel ist eine deutliche Zunahme der Zentralität zu verzeichnen ist, die im Wesentlichen aus der Ansiedlung des Möbelhauses Zurbrüggen resultiert. Dagegen ist die Zentralität insbesondere in der Sortimentsgruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik gesunken, was sich durch einen Rückgang der Verkaufsflächenausstattung und der gleichzeitig zunehmenden Bedeutung des Online-Handels begründen lässt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Steigerung der gesamtstädtischen Zentralität von Herne insbesondere aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel mit aktuell hohen Umsatz-Anteilen in den Bereichen innerstädtischer Leitsortimente (siehe nachfolgende Abbildung) positiv hervorzuheben ist.

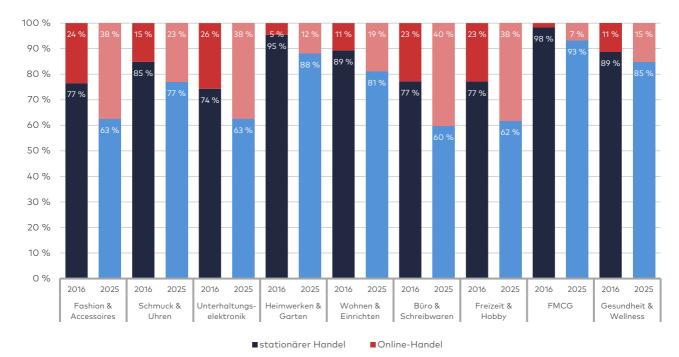


Abbildung 11: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz in Deutschland

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Nachfolgend werden die sortimentsspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2011 und 2017 gegenübergestellt.

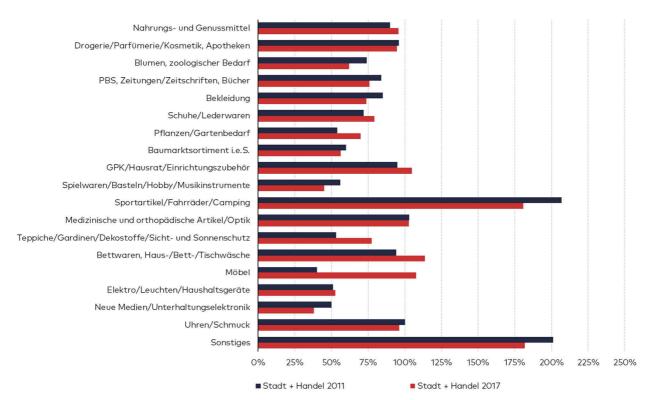


Abbildung 12: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2011 und 2017)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017; Stadt + Handel 2012; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf/Angeln.

#### 4.4 ZUSAMMENFASSUNG

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Herne dienen.

- Die Wettbewerbssituation der Stadt Herne ist aufgrund der siedlungsräumlichen Verflechtung sowie der sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz innerhalb der Metropolregion Ruhr als weiterhin stark
  ausgeprägt zu bezeichnen. Durch die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen und Einkaufszentren in direkter räumlicher
  Nähe (insb. Hannibal Center) nimmt die Konkurrenz für den Herner Einzelhandel weiter zu.
- Die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung in Herne konnte verbessert und damit dem Bundesdurchschnitt angenähert werden. Diese positive Entwicklung der Verkaufsfläche resultiert allerdings eher weniger stark auf einer Verkaufsflächensteigerung in den zentralen Versorgungsbereichen (Ausnahme insb. Nebenzentrum Wanne-Mitte durch die erfolgreiche Ansiedlung des Verbrauchermarktes Kaufland) sondern eher auf einer Verkaufsflächensteigerung in den sonstigen Lagen (z. B. Bestandserweiterungen bestehender Betriebe insb. im Bereich der Nahversorgung).
- Die Einzelhandelsbetriebe in Herne sind überwiegend in städtebaulich integrierter Lage verortet. Das Verkaufsflächenwachstum in nicht integrierten Lagen ist vornehmlich auf die Ansiedlung des Möbelhauses Zurbrüggen zurückzuführen.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von rd. 85 % deutet nach wie vor insgesamt auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Allerdings konnte die Einzelhandelszentralität gegenüber 2011 gesteigert werden. Dies ist insbesondere aufgrund der zunehmend intensiven Wettbewerbssituation gegenüber stationären Einzelhandelsangeboten und gegenüber dem Online-Handel positiv hervorzuheben.
- Bezüglich der Nahversorgung zeigt sich, dass die lokale Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren nach wie vor nicht vollumfänglich im Stadtgebiet gebunden werden kann und demnach weiterhin leichte Kaufkraftabflüsse bestehen. Dennoch ist insgesamt eine positive Entwicklung im Bereich der Nahversorgung (Steigerung der Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, trotz Schleckerpleite stabile Zentralität im Bereich Drogeriewaren) festzustellen.
- Die zentralen Versorgungsbereiche haben sich ganz überwiegend stabil bzw. positiv entwickelt. Handlungsbedarf ist insbesondere für das Hauptzentrum Herne-Mitte (Stabilisierung/Revitalisierung der Knochenstruktur) zu erkennen. Zu hinterfragen ist darüber hinaus die Fortschreibung des Nahversorgungszentrums Holsterhausen, dessen Versorgungsfunktion u. a. aufgrund der Marktaufgabe des Lebensmittelvollsortimenters Edeka deutlich eingeschränkt ist.

# 5 Einzelhandelskonzept für Herne

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse wird im Folgenden ein Zentrenund Standortkonzept entwickelt und die Herner Sortimentsliste sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze abgeleitet.

Wesentlicher Bestandteil des Zentren- und Standortmodells ist die Überprüfung und ggf. Anpassung der räumlichen und funktionalen Festlegung sowie der wesentlichen Entwicklungsempfehlungen für die im Masterplan Einzelhandel Herne 2012 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

# 5.1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE: PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

#### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, bei größeren Kommunen ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Haupt- oder Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 13). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

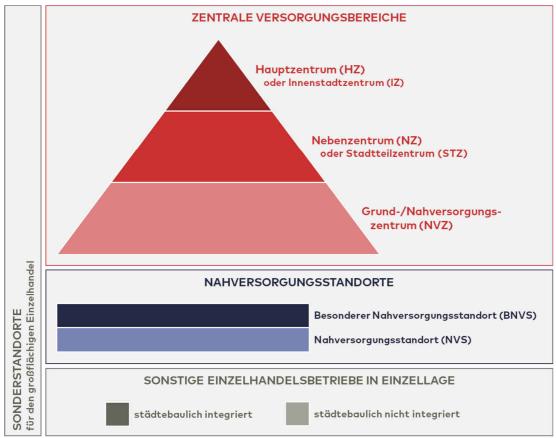


Abbildung 13: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche und Standorte (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion: 10

- 1. Haupt-/Innenstadtzentren verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/Stadtteilzentren verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Grund-/Nahversorgungszentren verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>11</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>12</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>13</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>14</sup>

# **EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN**

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>15</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Val. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

 $<sup>^{14}\,</sup>$  Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen. 16

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 14 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

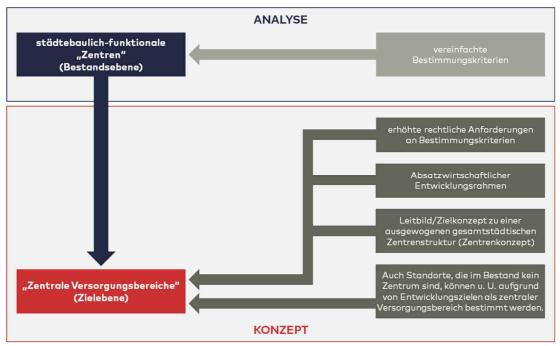


Abbildung 14: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

# FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

# Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, r\u00e4umliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

## Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>17</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können. 18

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Nahversorgungsvorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen,

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

wenn das Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt und im funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich steht. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich<sup>19</sup> keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Herne.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzeptes für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vom zuständigen Ratsgremium durch einen Beschluss gebilligt werden.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

# 5.2 ZENTRENKONZEPT: EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN HERNE

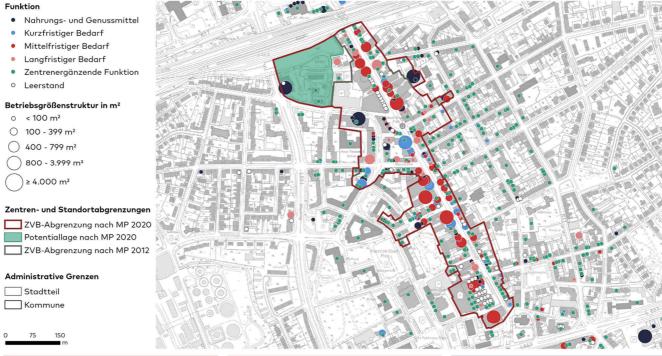
Im Folgenden werden die künftigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Herne hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer räumlichen Ausprägung dargestellt. Darüber hinaus werden grundlegende Empfehlungen zur Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche formuliert.

## 5.2.1 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Herne-Mitte

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Herne-Mitte übernimmt eine gesamtstädtische und z. T. überörtliche Versorgungsfunktion. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser – wie auch bisher – Angebotsschwerpunkte für kurz-, mittel- und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualitätsstufen/Qualitäten bereithalten.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Herne-Mitte

Die im Masterplan Einzelhandel für die Herne aus dem Jahr 2012 empfohlene Abgrenzung des Hauptzentrums Herne-Mitte wird im Rahmen der Überprüfung im Wesentlichen fortgeschrieben.



## Hauptgeschäftsbereich

**Branchenmix** 

- als Fußgängerzone ausgebaute Geschäftslage mit hoher Einzelhandelsdichte
- attraktiver Kernbereich mit gutem
   Ausstattungsgrad sowie ansprechendem
- Angebotsmix aus filialisierten und inhabergeführten Einzelhandel
- attraktive öffentliche Plätze

#### Ergänzungsbereiche

- vergleichsweise geringerer Anteil an Einzelhandelsbetrieben bei zunehmendem Anteil zentrenergänzender Funktionen
- Vielzahl von Niedrigpreis-Angeboten/ niedriges Angebotsniveau
- z. T. Mindernutzungen erkennbar (insb. im Norden der Bahnhofsstraße)

#### Stabilisierungslage Nord

 im Zuge der Entwicklung "Neue Höfe Herne" perspektivisch wichtiger Versorgungspol

### Stabilisierungslage Süd

- aktuell deutlicher Funktionsverlust des City-Centers
- strukturprägender Bekleidungsmarkt in Randlage des Zentrums
- gegenwärtig nur schwache Polwirkung des Lagebereiches

Abbildung 15: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Herne-Mitte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZVB-Abgrenzung: siehe Legende; Kartengrundlage: Stadt Herne.

Veränderungen gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2012 ergeben sich im Wesentlichen im Bereich der Vinckestraße, wo das Hauptzentrum eine Erweiterung um den dort angesiedelten Lebensmitteldiscounter erfährt. Im Bereich der Viktor-Reuter-Straße wird die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereiches um den Biomarkt sowie ein Anbieter für Sportartikel erweitert. Im Nordwesten wird das Hauptzentrum Herne-Mitte zudem um den Entwicklungsbereich bzw. die Potenziallage im Bereich der Poststraße erweitert.

Weiterhin wird der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Herne-Mitte im Rahmen der Konzeptfortschreibung in verschiedene Lagebereiche differenziert. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur sowie der spezifischen Entwicklungszielstellungen. Mit dem Hauptgeschäftsbereich, den Ergänzungsbereichen sowie der Stabilisierungslage Nord und Süd werden insgesamt vier Funktionsbereiche innerhalb des Hauptzentrums Herne-Mitte ausgewiesen (siehe Abbildung 15).

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Herne-Mitte

Im Einzelnen sollten insbesondere nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Herne-Mitte in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herne, die einen Bezug zum Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele sollten möglichst bauleitplanerisch abgesichert werden.

### **ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM HERNE-MITTE**

### Zentraler Versorgungsbereich insgesamt

- Wiederherstellung der klaren Knochenstruktur durch Revitalisierung/Reaktivierung der strukturprägenden Pole "City-Center" und "Neue Höfe Herne" (in diesem Kontext auch Entwicklungen jenseits des Einzelhandels denkbar)<sup>20</sup>
- Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptzentrums im Rahmen einer Positionierungs- und Profilierungsstrategie (hier insb. Berücksichtigung der Wettbewerbssituation Hernes gegenüber Nachbarkommunen, Shopping-Centern und dem Online-Handel)
- Etablierung weiterer Handelsnutzungen mit bisher nicht im Zentrum vorhandener Sortimente insbesondere in den Stabilisierungslagen sowie im ausgewiesenen Entwicklungsbereich (unter Berücksichtigung einer sinnvollen Arbeitsteilung der einzelnen Lagebereiche und des Ziels der Stärkung des ZVB Hauptzentrum Herne-Mitte als Ganzes)
- Überprüfung des Beitrages von verkaufsoffenen Sonntagen zur Stärkung des Hauptzentrums

### Hauptgeschäftsbereich

- Primärer Ansiedlungsraum im Hauptzentrum Herne-Mitte
- Erhalt und Stärkung des attraktiven Kernbereichs mit gutem Ausstattungsgrad sowie des ansprechenden Branchenmixes
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften/Spezialangeboten

Pläne zur Revitalisierung der Standorte "City-Center" und "Neue Höfe Herne" sind gemäß Aussagen der Stadt Herne bereits im Gange.

## Stabilisierungslage Nord (Neue Höfe Herne) und Süd (City-Center/Bekleidungsmarkt)

- Stärkung der nur derzeit sehr schwach ausgeprägten Knochenstruktur
- Entwicklung des City-Centers (aktuell deutlicher Funktionsverlust) zur Ergänzung/Stärkung der südlichen Polstruktur<sup>20</sup>
- Reaktivierung der n\u00f6rdlichen Polstruktur im Zuge der Entwicklung " Neue H\u00f6fe Herne" → Sicherung der Stabilisierungslage Nord<sup>20</sup>

### Ergänzungslagen

- Erhalt, Stärkung sowie gezielte Weiterentwicklung des Warenangebotes (insbesondere Fachgeschäfte/Spezialangebote/ Nischenkonzepte mit Zielpublikum)
- Entgegenwirken einer Ausbreitung der z. T. erkennbaren Mindernutzungen (insb. im nördlichen Bereich der Bahnhofsstraße), ggf. auch verstärkt durch attraktive Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Dienstleistungen und v. a. Gastronomie) sowie durch die Entwicklung/Revitalisierung des Areals "Neue Höfe Herne"

## 5.2.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Wanne-Mitte

Das Nebenzentrum Wanne-Mitte ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Herne-Wanne vorrangig im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich. Dabei ist insbesondere die Ausrichtung der Angebotsstrukturen des Nebenzentrums Wanne-Mitte auf die migrantisch geprägte Wohnbevölkerung zu würdigen. Dieser in den letzten Jahren erfolgte Strukturwandel verändert zwar die zielgruppenspezifische Ausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches, stärkt jedoch eher die Versorgungsfunktion als Nebenzentrum für den Stadtbezirk. Entsprechend ist das Nebenzentrum funktionsgerecht weiterzuentwickeln, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Herne-Mitte zu erwarten sind.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Wanne-Mitte

Die im Masterplan Einzelhandel für die Herne aus dem Jahr 2012 empfohlene Abgrenzung des Nebenzentrums Wanne-Mitte wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung unverändert fortgeschrieben.

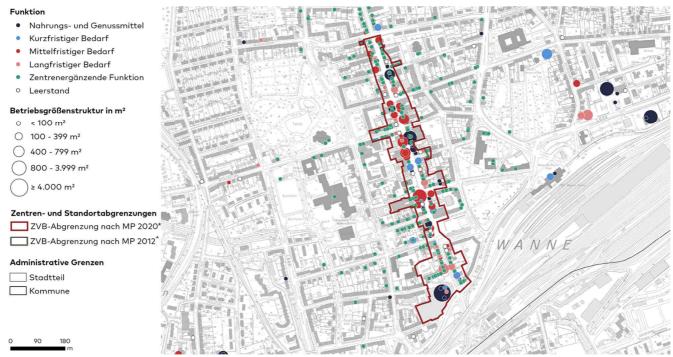


Abbildung 16: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Wanne-Mitte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZVB-Abgrenzung: siehe Legende; Kartengrundlage: Stadt Herne; \*geringfügige Anpassung aufgrund veränderter Kartengrundlage.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Wanne-Mitte

Die hergeleiteten und begründeten Entwicklungszielstellungen für das Nebenzentrum Wanne-Mitte aus dem Masterplan Einzelhandel 2012 wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs überprüft und im Wesentlichen fortgeschrieben. Künftig sollen die nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Wanne-Mitte gelten:

#### **ENTWICKLUNGSZIELE NEBENZENTRUM WANNE-MITTE**

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Wanne
- Entwicklungsmöglichkeiten im Kontext der Zentrenhierarchie bzw. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Berücksichtigung der Steuerungsgrundsätze
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur insbesondere im südlichen Bereich des Zentrums (z.B. auch durch eine zukünftige Konzentration von Handelsnutzungen)
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt insbesondere im nördlichen Bereich
- Überprüfung des Beitrages von verkaufsoffenen Sonntagen zur Stärkung des Nebenzentrums

## 5.2.3 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sodingen

Das Nahversorgungszentrum Herne-Sodingen ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für die statistischen Bezirke Sodingen-Kern, Sodingen Süd und Constantin primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen.

# Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Sodingen

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Herne-Sodingen wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung im Wesentlichen fortgeschrieben. Gegenüber der Abgrenzung aus dem Masterplan Einzelhandel 2012 wird der zentrale Versorgungsbereich jedoch im Westen aufgrund des durchgehenden Besatzes zentrenergänzender Funktionen entlang der Mont-Cenis-Straße bis zur Einmündung Liebigstraße geringfügig erweitert.



 ${\bf Abbildung~17:~R\"{a}umliche~Abgrenzung~des~zentralen~Versorgungsbereiches~Nahversorgungszentrum~Sodingen~des~zentralen~Versorgungsbereiches~Nahversorgungszentrum~Sodingen~des~zentralen~Versorgungsbereiches~Nahversorgungszentrum~Sodingen~des~zentralen~Versorgungsbereiches~Nahversorgungszentrum~Sodingen~des~zentralen~Versorgungsbereiches~Nahversorgungszentrum~Sodingen~des~zentralen~des~zen$ 

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZVB-Abgrenzung: siehe Legende; Kartengrundlage: Stadt Herne.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sodingen

Aufgrund der beschriebenen Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herne, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Herne-Sodingen aufweisen, berücksichtigt werden.

### ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM SODINGEN

- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Entgegenwirken einer Ausbreitung der Mindernutzungen in der westlichen Randlage des Zentrums

## 5.2.4 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Eickel

Das Nahversorgungszentrum Eickel ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung der statistischen Bezirke Eickel-Kern und Hannover.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Eickel

Die räumliche Fassung des Nahversorgungszentrum Eickel gemäß Masterplan Einzelhandel Herne 2012 wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung unverändert fortgeschrieben.

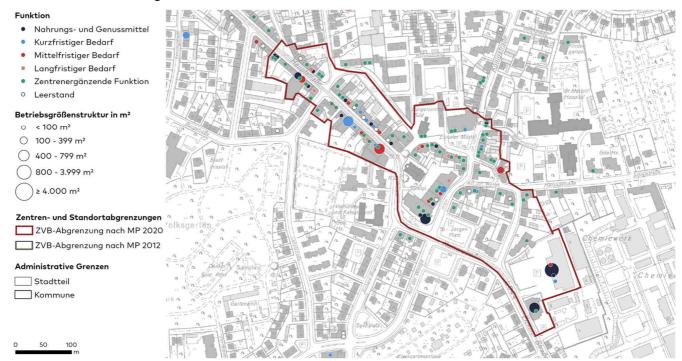


Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Eickel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZVB-Abgrenzung: siehe Legende; Kartengrundlage: Stadt Herne.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Eickel

Angesichts der Versorgungsfunktion werden für das Nahversorgungszentrum Eickel nachfolgende Entwicklungsziele empfohlen, die in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herne, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Eickel aufweisen, berücksichtigt werden sollten.

## ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM EICKEL

- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Modernisierung des bestehenden discountorientierten Lebensmittelangebotes
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)

- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Optimierung der städtebaulich-funktionalen Anbindung des südlichen Nahversorgungspols an die gewachsenen Strukturen des Zentrums

## 5.2.5 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Röhlinghausen

Das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung der statistischen Bezirke Röhlinghausen-Kern, Königsgrube und Pluto.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Röhlinghausen

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen aus dem Masterplan Einzelhandel 2012 bleibt im Rahmen der Konzeptfortschreibung im Wesentlichen bestehen. Gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 2012 wird der Bereich entlang der Edmund-Weber-Straße zwischen Ottostraße und Fichtestraße aufgrund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes sowie des nur eingeschränkten städtebaulichen bzw. funktionalen Zusammenhangs nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

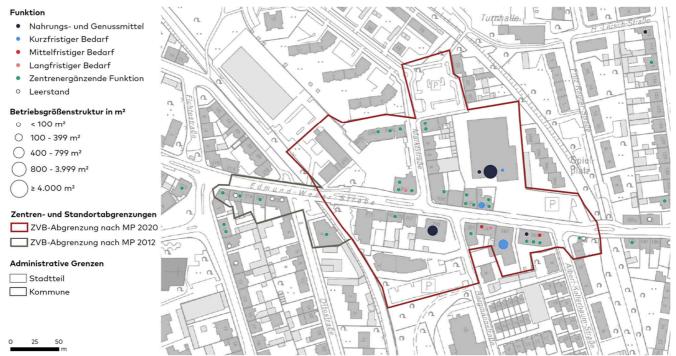


Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Röhlinghausen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZVB-Abgrenzung: siehe Legende; Kartengrundlage: Stadt Herne.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Röhlinghausen

Die hergeleiteten und begründeten Entwicklungszielstellungen für das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs überprüft und im Wesentlichen fortgeschrieben. Künftig sollen die nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen gelten:

## ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM RÖHLINGHAUSEN

- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes
- Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung des nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmitteldiscounters
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung

## 5.2.6 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holsterhausen

Wie in Kapitel 4.2 dargestellt lässt sich für das gemäß Masterplan Einzelhandel Herne 2012 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Holsterhausen insbesondere durch die Schließung des Edeka-Marktes ein deutlicher Funktionsverlust ableiten. Der Standortbereich verfügt im Vergleich zu den weiteren Nahversorgungszentren in Herne gegenwärtig über ein sehr geringes städtebauliches Gewicht bzw. eine geringe Verkaufsflächenausstattung (siehe nachfolgende Abbildungen). Die Versorgung der Wohnbevölkerung wird aktuell vielmehr durch die umliegenden, modernen Lebensmittelmärkte gewährleistet, und weniger durch das ehemalige Nahversorgungszentrum.

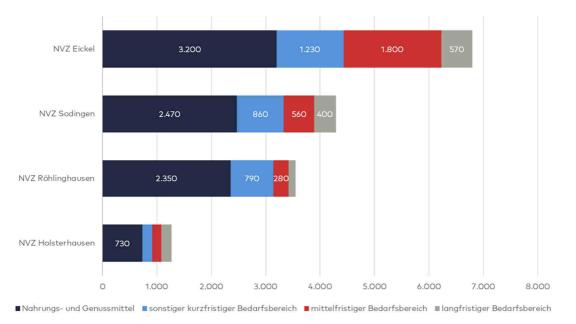


Abbildung 20: Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe in den bestehenden Nahversorgungszentren (gemäß Masterplan Einzelhandel 2012)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet.

Tabelle 4: Qualitative Bewertung der Versorgungsfunktion der bestehenden Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentrum	Lebens- mittelvoll- sortimen- ter		NuG An- bieter > 200 m²	Sonstige NuG An- bieter		ZEF	Versor- gungs- funktion
NVZ Sodingen		*	-	8	$\checkmark$	52	000
NVZ Röhlinghausen			-	2	<b>√</b>	25	000
NVZ Eickel			1	13	✓	62	000
NVZ Holsterhausen	-		-	4	×	29	•••

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZEF = zentrenergänzende Funktionen; NuG = Nahrungs- und Genussmittel; ■ = Betrieb < 400 m²; ■ = Betrieb zwischen 400 m² und 800 m²; ■ = Betrieb > 800 m²; \* nachrichtlich übernommen nach Angaben der Stadt Herne.

Der Einzelhandelsbesatz ist im Wesentlichen im Bereich des Penny-Marktes verortet, in Richtung Westen nimmt die Einzelhandelsdichte jedoch deutlich ab. In diesem Bereich prägen eher (z. T. wenig attraktive) Dienstleistungsbetriebe das Bild. Zudem sind deutliche Trading-Down-Tendenzen (inkl. einer Vielzahl von Leerständen im äußersten westlichen Bereich) erkennbar. Im östlichen Bereich des

Standortes sind gegenwärtig keine Einzelhandelsstrukturen angesiedelt. Eine tatsächliche Handelsprägung ist somit lediglich im unmittelbaren Umfeld um den Lebensmitteldiscounter zu konstatieren, die im Verhältnis zu den sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil (siehe dazu auch Kapitel 5.3.4) von deutlich untergeordneter Bedeutung ist. Unter Berücksichtigung der gegenwärtig vorhandenen Angebotsstrukturen und im Hinblick auf die Wettbewerbsstrukturen im Umfeld erfüllt der Standort somit gegenwärtig keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Weiterhin kann eine Potenzialfläche innerhalb der aktuell bestehenden Abgrenzung des ZVB, die eine Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ermöglicht, nicht identifiziert werden<sup>21</sup>.

Im Ergebnis erscheint der gemäß Masterplan Einzelhandel Herne 2012 festgelegte zentrale Versorgungsbereich nicht mehr zukunftsfähig, woraus sich die Notwendigkeit einer Überprüfung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Holsterhausen ergibt. In diesem Kontext wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung eine räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums Holsterhausen empfohlen.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Holsterhausen

Im Sinne einer Abgrenzung eines zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereiches wird das Nahversorgungszentrum Holsterhausen gegenüber dem Masterplan Einzelhandel Herne 2012 um die nördlich gelegenen Handelsnutzungen inkl. der bestehenden Lebensmittelmärkte sowie des Vorhabenstandortes für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi Nord-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert.

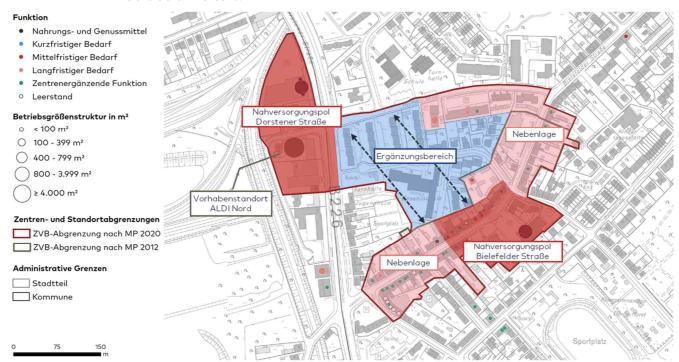


Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Holsterhausen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; ZVB-Abgrenzung: siehe Legende; Kartengrundlage: Stadt Herne.

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Die Immobilie des ehemaligen Edeka-Marktes steht aufgrund einer erfolgten Nachnutzung (Herner Tafel) nicht mehr zur Verfügung.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holsterhausen

Das Nahversorgungszentrum Holsterhausen ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung des statistischen Bezirks Holsterhausen. Im Zuge der empfohlenen räumlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches sollen künftig die nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Holsterhausen gelten:

### ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOLSTERHAUSEN

- Erweiterung um die nördlich gelegenen Handelsnutzungen (inkl. bestehender Lebensmittelmärkte an der Dorstener Straße) sowie des Vorhabenstandortes für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi Nord-Marktes
- Erhaltung und Stärkung (ggf. Modernisierung) des Lebensmittelmarktes in der Bielefelder Straße
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zur Vervollständigung des Angebotsmixes im zentralen Versorgungsbereich
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch und mit klarem Fokus auf die Bielefelder Straße
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Optimierung der Fußwegeverbindungen zwischen der Bielefelder Straße und der Handelslage an der Dorstener Straße
- Restriktiver Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen in der Ergänzungslage (hier Fokus auf zentrenergänzende Funktionen insb. im Gemeinbedarfsbereich)

## 5.2.7 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Baukau

In Herne Baukau erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Dienstleistungspark Schloss Strünkede eine umfassende Gebiets- bzw. Quartiersentwicklung. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist neben der avisierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriefachmarktes, weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe sowie von Dienstleistungs- und Gastronomieflächen weiterhin die Schaffung eines multifunktionalen Platzes/Marktplatzes und eine ansprechende Freiraumgestaltung (inkl. Spielplatz) geplant. In diesem Zusammenhang ist auf die weiterhin bestehende defizitäre Nahversorgungssituation im Norden des Stadtbezirks Herne-Mitte hinzuweisen (siehe Kapitel 5.3.4), welche durch die geplante Neuansiedlung der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes perspektivisch wesentlich verbessert wird.

Ergänzend sieht das Entwicklungskonzept im südwestlichen und östlichen Bereich einen Nutzungsmix aus (studentischem) Wohnen, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit sowie Büro- und Gewerbenutzungen vor. Die vorgenannten Nutzungen sollen dabei mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität hinterlegt und in eine parkähnliche Landschaft eingebettet werden (siehe nachfolgende Abbildung).

Im weiteren Umfeld des Plangebietes Dienstleistungspark Schloss Strünkede ist zudem eine weitere funktionale Umstrukturierung avisiert. So sollen u. a. die derzeit vornehmlich durch Industrie und Gewerbe geprägten Flächen nördlich der Forellstraße perspektivisch in Büro- und Freizeitnutzungen umgewandelt werden, im westlichen Anschluss an das Plangebiet ist eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion denkbar.

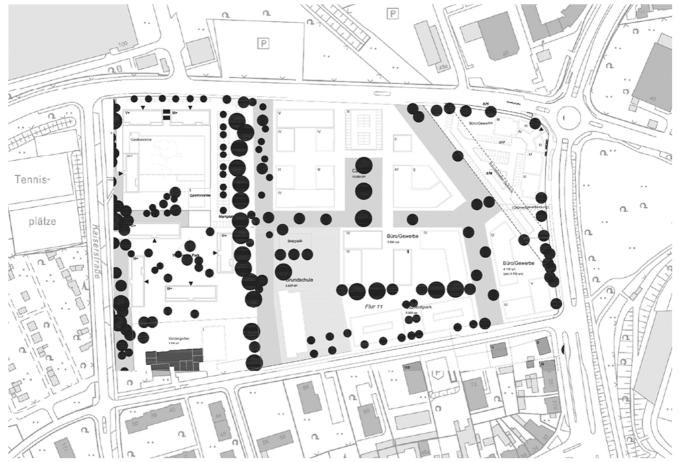


Abbildung 22: Quartiersentwicklung Herne Baukau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Herne (Arbeitsstand: 03/2020).

Im Kontext der geplanten Quartiersentwicklung wird für den nordwestlichen Bereich der Entwicklungsfläche – unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren – die Möglichkeit zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung "Nahversorgungszentrum" geprüft. Dabei geht die räumliche Beschränkung auf den dargestellten Standort mit der Konzentration von (großflächigen bzw. strukturprägenden) Einzelhandelsnutzungen auf diesen Bereich einher. Es ist allerdings hervorzuheben, dass die Prüfung des nordwestlichen Plangebietes Dienstleistungspark Schloss Strünkede als Nahversorgungszentrum grundsätzlich im engen Kontext mit der weiteren Umfeldgestaltung steht.

Die Einordnung der Bewertungskriterien hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren stellt sich für den Prüfstandort wie folgt dar:

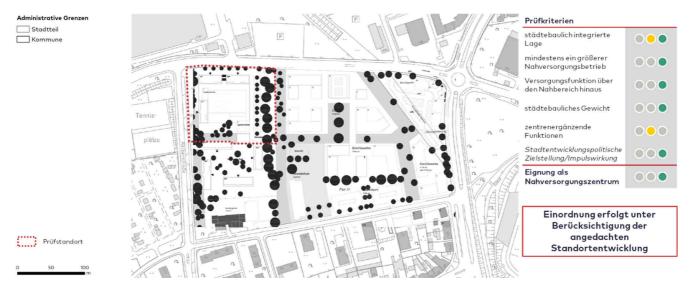


Abbildung 23: Prüfstandort - Bewertung hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Herne (Arbeitsstand: 03/2020).

Unter Berücksichtigung der angedachten Standortentwicklung erfüllt der Prüfstandort die Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Im Zusammenhang mit dem Bewertungskriterium "städtebauliches Gewicht" ist erläuternd darauf hinzuweisen, dass sich der Erfüllungsgrad insbesondere durch die Aspekte "Nutzungsvielfalt", Aufenthaltsqualität", "Freiraumgestaltung", "soziale Treffpunkte", "Identifikationsraum" und "Architektonische Qualität" ergibt. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (=Prüfstandort) erfüllt in der vorliegenden Plankonzeption nach fachgutachterlichem Dafürhalten vollumfänglich das Prüfkriterium "städtebauliches Gewicht". Dafür sprechen zum einen die konkret am Standort avisierten Nutzungen (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Ärztehaus, Spielplatz, multifunktionaler Platz/Marktplatz), zum anderen die geplanten attraktiven Wegebeziehungen zu den umliegenden Nutzungen/Bereichen und somit die Öffnung des Standortbereiches nach außen.



Abbildung 24: Prüfstandort - Erfüllungsgrad "städtebauliches Gewicht"

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Herne (Arbeitsstand: 03/2020).

Neben der positiven Bewertung hinsichtlich der Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum ist abschließend festzuhalten, dass mit der Entwicklung des Standortbereiches in Herne Baukau eine übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielstellung/Impulswirkung (Quartiersentwicklung) verknüpft ist und

Prüfstandort

dem Prüfstandort in diesem besonderen Kontext eine Eignung als zentraler Versorgungsbereich beizumessen ist.

In der Zusammenführung der Argumente wird der nordwestliche Bereich des Plangebietes Dienstleistungspark Schloss Strünkede im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne als Nahversorgungszentrum Baukau ausgewiesen.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Baukau

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Baukau umfassst das nordwestliche Plangebiet Dienstleistungspark Schloss Strünkede im Kreuzungsbereich Forellstraße und Kaiserstraße.

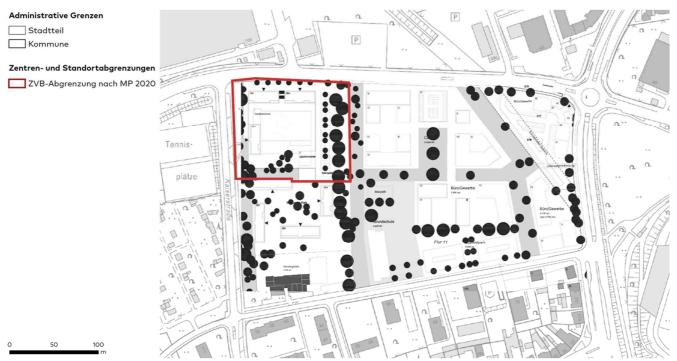


Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Baukau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Herne (Arbeitsstand: 03/2020).

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Baukau

Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung der statistischen Bezirke Strünkede, Baukau-Kern, Baukau-West und Horsthausen. Angesichts der Versorgungsfunktion werden nachfolgende Entwicklungsziele empfohlen, die in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herne, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Baukau aufweisen, berücksichtigt werden sollten.

### **ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM BAUKAU**

- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsentwicklung
- Standortentwicklung durch Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt (VKF-Dimensionierung gemäß aktueller Verträglichkeitsanalyse<sup>22</sup>)
- Angebotsarrondierung im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Hinwirken auf eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- Umsetzung eines ansprechenden Freiraumkonzepts
- Schaffung öffentlicher Räume (u. a. Markt-/Spielplatz) zur Förderung der Aufenthaltsqualität
- Etablierung eines (angedachten) Wochenmarktes
- Städtebauliche Verknüpfung an das direkte Umfeld/Öffnung des Standortes nach außen durch attraktive Wegeverbindungen

#### 5.2.8 Zentrenstruktur in der Stadt Herne

Unter Zugrundelegung der Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 5.1) sowie den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse (siehe Kapitel 4) werden im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel Herne mit dem Hauptzentrum Herne-Mitte, dem Nebenzentrum Wanne-Mitte sowie den Nahversorgungszentren Sodingen, Eickel, Röhlinghausen, Holsterhausen und Baukau insgesamt sieben zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Herne ausgewiesen.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 5.3).

Die Zentrenstruktur für die Stadt Herne stellt sich demnach wie folgt dar:

Stadt + Handel (2020): Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in Herne Baukau, Forellstraße/Kaiserstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

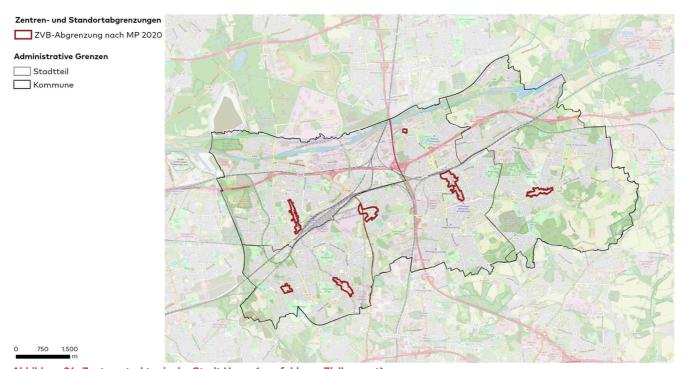


Abbildung 26: Zentrenstruktur in der Stadt Herne (empfohlenes Zielkonzept)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.3 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Herne analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten sowie allgemeinen und stadtbezirkspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet werden kann. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes eine Überprüfung und Modifizierung des bisherigen Bewertungsschemas für Nahversorgungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfahrungspraxis seit Erstellung des Masterplans Einzelhandel 2012 hat verdeutlicht, dass mit dem aktuellen Bewertungsschema spezielle Fragestellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in räumlich abgesetzten Siedlungsbereichen (z. B. Herne-Horsthausen) sowie in langjährig räumlich unterversorgten Siedlungsbereichen ohne ausreichendes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelbetriebes (z. B. Herne-Süd) nicht hinreichend abgebildet bzw. bewertet werden können. Vor diesem Hintergrund bedarf es auf Wunsch der Stadt Herne eines realitätsnäheren, flexibleren und standortspezifischeren Nahversorgungskonzeptes und Prüfschemas, welches aktuell und künftig spezielle Fragestellungen von verschiedenen Standorttypen zur Nahversorgung berücksichtigt und zielorientiert einordnen kann. Im Zuge der Überprüfung und Modifizierung des bisherigen Bewertungsschemas wurde sich dementsprechend insbesondere mit der Herleitung einer realitätsnahen und zweckdienlichen Kaufkraft-Abschöpfungsquote im Nahbereich, dem konzeptionelle Umgang mit dem Nahbereich selbst sowie einer Differenzierung von Nahversorgungsstandorten befasst.

### 5.3.1 Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung

Die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ist ein wichtiger Teilaspekt des Nahversorgungskonzeptes. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

#### Versorgungskriterien der Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen<sup>23</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt.<sup>24</sup> Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer "roten Linie" endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter situativer Nahbereich abgegrenzt werden. Für Herne ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche wohnstandortnahen Bereiche umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qua- litativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel 2012 wurden die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt die Darstellung der Nahbereiche – wie oben beschrieben – in Form von Gehzeit-Isochronen.

- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.<sup>25</sup>

## Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Herne Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (siehe dazu auch Kapitel 5.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Herne dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Konzept orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Herne. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Die Ausweisung von Standortkategorien ist jedoch als **dynamisches Steuerungsinstrument** zu verstehen. So kann sich z. B. durch ein zukünftiges Ansiedlungsvorhaben in einem bislang unterversorgten Bereich die Ausweisung eines besonderen Nahversorgungsstandortes überflüssig machen. In einem solchen Fall verliert ein in diesem Konzept entsprechend ausgewiesener Standort seine besondere Nahversorgungsfunktion. Ebenso ist es möglich, zukünftige (zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare) Standortentwicklungen zu bewerten. Dazu werden im Folgenden die durch das Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist städtebaulich integriert, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
  - Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung: Der Nahbereich<sup>26</sup> des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahbereichen von Betrieben anderer Standorte.
  - Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
  - Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen Stadtteil (z. B. bei fehlenden oder nicht marktgängigen Lebensmittelvollsortimentern).

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

## ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A: Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche wohnstandortnahen Bereiche umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.
- Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B: Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen und verfügt als einziger Standort mit einem strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb im abgesetzten Ortsteil über eine herausgehobene Versorgungsfunktion für den wohnungsnahen Bereich. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs B sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die siedlungsräumlich deutlich abgesetzt sind (z. B. von Freiflächen umgeben, unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche, massive städtebauliche/naturräumliche Barrieren) und deren Nahbereiche sich eindeutig nicht mit den Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden.
- Besonderer Nahversorgungsstandort Typ C: Der Standort hat eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen (z. B. Verbesserung der Verkaufsflä-

Als Nahbereich kann in diesem Fall vereinfachend die 10-Gehzeitminuten-Isochrone herangezogen werden – bei neuen Standorten ggf. auch ein Nahversorgungsradius mit 500 bis 700 m Luftlinienentfernung. Im Idealfall ist jedoch ein situativer Nahbereich herzuleiten, der Siedlungsstrukturen, Topografie, die Qualität von Fußwegeverbindungen sowie die Wettbewerbssituation im näheren Umfeld berücksichtigt.

chenausstattung) oder qualitativen (z. B. Verbesserung des Betriebstypenmixes) Nahversorgungssituation im Stadtteil. Der Standorttyp ist geprägt durch mindestens einen strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb (meistens jedoch eher zwei), weitere (wenige) kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie ggf. ansonsten typischerweise zentrenergänzende Funktionen, erfüllt aber nicht die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs C können ausnahmsweise und ausschließlich zur Verbesserung ausführlich begründeter quantitativer oder qualitativer Nahversorgungsdefizite und bei nachweislich nicht vorhandenen Flächenpotenzialen in den zur Versorgung des Gebietes dienenden zentralen Versorgungsbereichen (nächstgelegenes Stadtteilzentrum, nächstgelegene Nahversorgungszentren) ausgewiesen werden und sollten konzeptionell verankert werden.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den nachfolgenden stadtbezirkspezifisch dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

### 5.3.2 Gesamtstätische Nahversorgungssituation in Herne

Im Folgenden wird die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die räumliche Nahversorgungsstruktur für die Gesamtstadt Herne dargestellt.

Herne weist gegenwärtig insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 63.310 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf, womit die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Jahr 2011 um rd. 4.950 m² zugenommen hat. Dabei fand ein Verkaufsflächenwachstum vornehmlich in den zentralen Versorgungsberiechen statt, so u. a. durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes Kaufland im Nebenzentrum Wanne-Mitte. Im Kontext der Verkaufsflächenzunahme konnte die Stadt Herne in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine deutliche Steigerung der Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner erzielen. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,39 m² je Einwohner liegt die Stadt Herne nahezu auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,40 m² je Einwohner². Die Zentralität von rd. 96 % verdeutlicht, dass die lokale Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach wie vor nicht vollumfänglich im Stadtgebiet gebunden werden kann und demnach weiterhin leichte Kaufkraftabflüsse bestehen. In diesem Kontext ist insbesondere auf das naheliegende Hannibal Center auf Bochumer Stadtgebiet und die dort angesiedelten Lebensmittelmärkte (u. a. real, Aldi Nord und Netto) hinzuweisen, welche eine Mitversorgungsfunktion vornehmlich für den Herner Süden (Stadtbezirk Herne-Eickel) übernehmen.

Tabelle 5: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Herne gesamt

	Bestandserhebung 2011	Bestandserhebung 2017
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 58.360 m²	rd. 63.310 m²

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

Verkaufsflächenausstattung NuG je Einwohner	0,36 m² VKF je EW	0,39 m² VKF je EW	
Verkaufsflächenanteil			
In den zentralen Versorgungsbereichen*	25 %	29 %	
In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen	52 %	49 %	
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	24 %	22 %	
Betriebstypenmix			
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m² VKF)	28	28	
Lebensmitteldiscounter (< rd. 400 m² VKF)	2	2	
Supermärkte (> rd. 400 m² VKF)	15	15	
Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser	2	3	
Getränkemärkte (> rd. 100 m² VKF)	19	14	
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte,	272	236	
Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)			
Zentralität	90 %	96 %	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kaufkraft: IFH 2017; \* ZVB-Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2012.

Insgesamt sind im Stadtgebiet 46 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind 28 Betriebe Lebensmitteldiscounter (> 400 m² VKF), bei weiteren 15 Betrieben handelt es sich um Supermärkte und drei Betriebe sind ein Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche unterhalb von 400 m², 14 Getränkemärkte sowie 236 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bis auf die Ansiedlung des Verbrauchermarktes Kaufland sind im Vergleich zur Bestandsituation 2011 in Summe keine wesentlichen Änderungen im Betriebstypenmix auszumachen.

Mit Bezug auf die Betriebsanzahl besteht in Herne somit weiterhin ein höheres Marktgewicht der Lebensmitteldiscounter gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Super- und Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern – auch im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt: Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Lebensmitteldiscount zu Lebensmittelvollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – rd. 38 % zu rd. 62 %<sup>28</sup>. In Herne wird für das Segment Lebensmitteldiscount ein Anteil von rd. 41 %, für das Segment Lebensmittelvollsortiment entsprechend ein Anteil von rd. 59 % erreicht – und dies trotz entsprechend großflächiger Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Insgesamt ist der Betriebstypenmix in Herne im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell daher als leicht discountorientiert zu bewerten.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Herne

Die bestehenden Lebensmittelanbieter gewährleisten insgesamt eine überwiegend gute räumliche Nahversorgung in den Wohngebieten von Herne. Unter Berücksichtigung der Marktveränderungen seit der Bestandserhebung im Jahr 2011 hat sich die räumliche Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt in der Summe verbessert (u. a. durch Marktansiedlung im statistischen Bezirk Horsthausen). Dennoch sind vereinzelte Bereiche in den Siedlungsgebieten auszumachen,

Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

die gegenwärtig keine fußläufige Nahversorgung bzw. lediglich eine Versorgung durch kleinflächige, spezialisierte Angebotsformen aufweisen. Wie bereits im Masterplan Einzelhandel 2012 beschrieben bestehen gegenwärtig insbesondere in Teilräumen der Stadtbezirke Herne-Mitte (statistische Bezirke Strünkede und Herne-Süd) und Herne-Sodingen (statistische Bezirke Horsthausen und Constantin) Defizite in der räumlichen Nahversorgung. Im Norden des Stadtbezirkes Herne-Mitte (statistischer Bezirk Strünkede) hat sich die Nahversorgungssituation in Folge von Marktveränderungen gegenüber dem Jahr 2011 zudem nochmals leicht verschlechtert. Dagegen konnte die Nahversorgungssituation im Nordwesten des Stadtbezirkes Herne-Sodingen (statistischer Bezirk Horsthausen) durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes, wie bereits erwähnt, optimiert werden. Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Standorttypen werden im Rahmen der stadtbezirksspezifischen Betrachtung weiter konkretisiert.

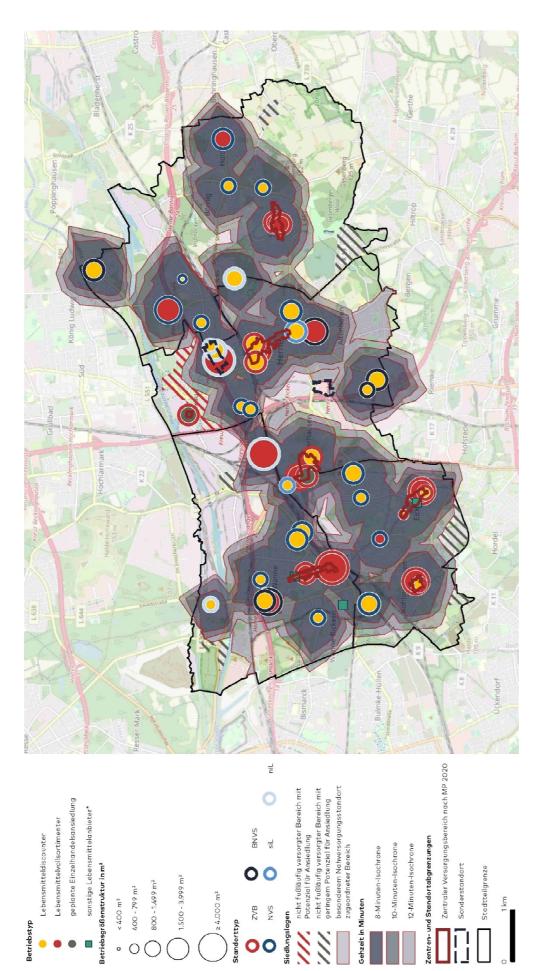


Abbildung 27: Räumliche Nahversorgungssituation in Herne

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL;  $^*$  u. a. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte; ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Getränkemärkte.

### 5.3.3 Gesamtstädtische Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Herne ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Herne aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

#### **EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN HERNE**

### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit)

## Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen entstehen könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

# Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

#### Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 5.3.5) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 5.6), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerischen Festsetzungen umzusetzen.

### 5.3.4 Stadtbezirkspezifisches Nahversorgungskonzept

Das stadtbezirkspezifische Nahversorgungskonzept stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab. Eine Beschreibung der Standorttypen und eine Erläuterung der tabellarischen und kartografischen Darstellung ist Kapitel 5.3.1 zu entnehmen.

#### Stadtbezirk Herne-Mitte

Gegenüber dem Jahr 2011 hat die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirke Herne-Mitte abgenommen. Mit nunmehr rd. 20.320 m² Verkaufsfläche ist die quantitative Ausstattung im Stadtbezirk Herne-Mitte um insgesamt rd. 2.480 m² zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf die Marktschließung von insgesamt drei Lebensmittelsupermärkten und eines Lebensmitteldiscounters zurückzuführen. Damit einhergehend ist für den Stadtbezirk auch eine Abnahme der Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. So beträgt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner aktuell rd. 0,35 m² und liegt damit im Vergleich zum Jahr 2011 (rd. 0,39 m² VKF je Einwohner) deutlicher unterhalb des Bundesdurchschnitts. Darüber hinaus resultiert aus vorgenannten Marktveränderungen eine qualitative Verschlechterung der Nahversorgungssituation.

Zudem ist ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet, was vornehmlich auf den Sonderstandort Roonstraße (siehe Kapitel 5.4.2) zurückzuführen ist.

Tabelle 6: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Mitte

	Bestandserhebung 2011	Bestandserhebung 2017
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 22.800 m²	rd. 20.320 m²
Verkaufsflächenausstattung NuG je Einwohner	0,39 m² VKF je EW	0,35 m² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil		
In den zentralen Versorgungsbereichen*	30 %	20 %
In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen	42 %	51 %
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	28 %	29 %
Betriebstypenmix		
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m² VKF)	10	11
Lebensmitteldiscounter (< rd. 400 m² VKF)	-	-
Supermärkte (> rd. 400 m² VKF)	5	2
Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser	1	1
Getränkemärkte (> rd. 100 m² VKF)	8	5
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte,	112	96
Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017 und; Kaufkraft: IFH 2017; \* ZVB-Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2012.

Im Stadtbezirk Herne-Mitte wird nach wie vor keine flächendeckende Nahversorgung durch die bestehenden Lebensmittelmärkte bereitgestellt. Diesbezüglich ist auf das bereits im Masterplan Einzelhandel 2012 aufgezeigte und aktuell noch be-

stehende Nahversorgungsdefizit im Norden (statistischer Bezirk Strünkede) hinzuweisen, der ein ausreichendes Potenzial für eine marktgängige Entwicklung im Bereich der Nahversorgung bietet. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die räumliche Versorgungssituation im Norden des Stadtbezirks durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriefachmarktes perspektivisch wesentlich verbessert wird (siehe Kapitel 5.2.7).

Auch im Süden des Stadtbezirks (statistische Bezirke Feldkamp und Herne-Süd) ist weiterhin ein Defizit in der Nahversorgung auszumachen, allerdings besteht dort absehbar kein entsprechendes Einwohnerpotenzial für eine marktgängige Nahversorgungsentwicklung. Zudem erscheint die Weiterentwicklung/Verbesserung der Nahversorgung durch Ansiedlung eines zusätzlichen marktgängigen Lebensmittelmarktes in den fußläufig unterversorgten Bereichen von Herne-Süd vor dem Hintergrund der Erfahrungspraxis seit Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel 2012 als nicht realistisch. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen (u. a. städtebauliche Struktur/Siedlungsstruktur, Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließung) auch mittel- bis langfristig keine geeigneten, marktkonformen Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Marktes aktiviert werden können.

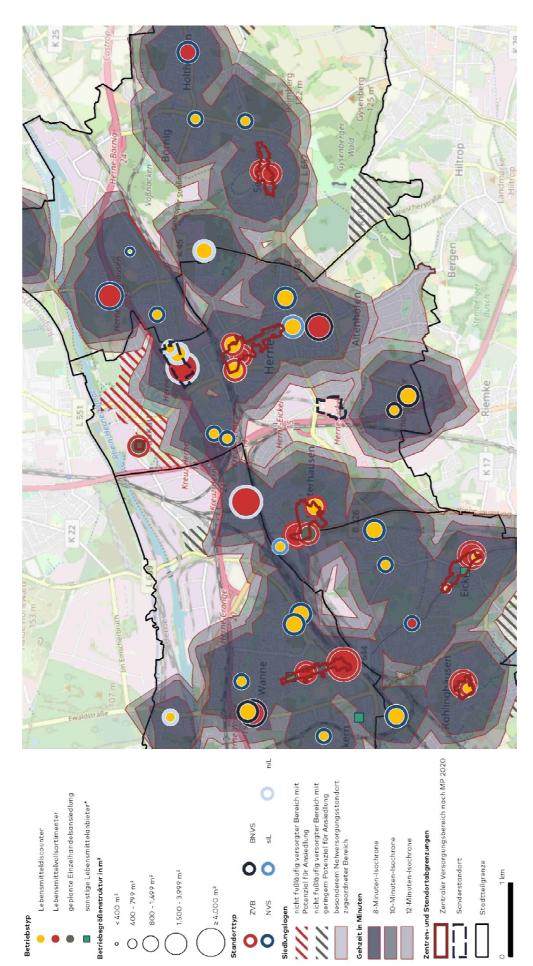


Abbildung 28: Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne-Mitte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL;  $^*$  u. a. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte; ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Getränkemärkte.

Neben den (perspektivischen) strukturprägenden Lebensmittelanbietern in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Herne-Mitte, Nahversorgungszentrum Holsterhausen und Nahversorgungszentrum Baukau finden sich zwei weitere Nahversorgungsstandorte (Sodinger Straße, Bismarckstraße/Cranger Straße), welche eine Funktion für die fußläufige Nahversorgung im Stadtbezirk übernehmen.

Die unterversorgten Bereiche im Süden des Stadtbezirks werden insbesondere durch die Lebensmitteldiscounter im Bereich der Südstraße sowie dem Lebensmittelvollsortimenter am Standort Siepenstraße mitversorgt. Aufgrund ihrer wohnstandortnahen Versorgungsfunktion werden die genannten Betriebe daher als besondere Nahversorgungsstandorte (Typ A) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Nahversorgungsanalyse werden abschließend insgesamt folgende Entwicklungsziele und -Empfehlungen zur Nahversorgung für den Stadtbezirk Herne-Mitte formuliert:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR HERNE-MITTE

- Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau in den zentralen Versorgungsbereichen und an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten (insb. im vollsortimentierten Nahrungs- und Genussmittelangebot)
- Verbesserung des Angebotes im Bereich Drogeriewaren durch Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (idealerweise im Nahversorgungszentrum Baukau)
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Sodinger Straße, Bismarckstraße/Cranger Straße)
  - Besondere Nahversorgungsstandorte Typ A (Siepenstraße, Südstraße) zur Verbesserung der wohnstandortnahen Versorgung in Herne-Süd

#### Stadtbezirk Herne-Wanne

Der Stadtbezirk Herne-Wanne Herne weist aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 19.830 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Insbesondere durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes Kaufland im Nebenzentrum Wanne-Mitte ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel signifikant angestiegen und liegt mit nunmehr rd. 0,57 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Insgesamt besteht im Herner Stadtbezirk Wanne mit sechs Lebensmitteldiscountern, vier Supermärkten, einem Verbrauchermarkt, einem SB-Warenhaus, vier Getränkemärkten sowie 60 sonstigen Betrieben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach wie vor ein vielfältiges und umfangreiches Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Änderungen im Betriebstypenmix ergeben sich im Wesentlichen durch die bereits vorgenannte Realisierung eines Verbrauchermarktes. Im Zuge dieser Marktveränderung kann für den Stadtbezirk Herne-Wanne neben der Erhöhung der quantitativen Verkaufsflächenausstattung eine Optimierung der qualitativen Nahversorgungssituation herausgestellt werden. Mit der Realisierung des Verbrauchermarktes im Zentrum Wanne-Mitte hat zudem der sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteil im zentralen Versorgungsbereich deutlich zugenommen und die Nahversorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereichs deutlich aufgewertet. Mit rd. 29 % der Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungsund Genussmittel entfällt allerdings weiterhin ein erheblicher Anteil der Verkaufsfläche auf die nicht integrierten Lagen, was insbesondere auf den Standort des SB-Warenhauses real zurückzuführen ist.

Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Wanne

	Bestandserhebung 2011	Bestandserhebung 2017	
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 15.900 m²	rd. 19.830 m²	
Verkaufsflächenausstattung NuG je Einwohner	0,47 m² VKF je EW	0,57 m² VKF je EW	
Verkaufsflächenanteil			
In den zentralen Versorgungsbereichen*	26 %	34 %	
In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen	34 %	37 %	
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	40 %	29 %	
Betriebstypenmix			
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m² VKF)	7	6	
Lebensmitteldiscounter (< rd. 400 m² VKF)	-	-	
Supermärkte (> rd. 400 m² VKF)	3	4	
Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser	1	2	
Getränkemärkte (> rd. 100 m² VKF)	5	4	
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte,	69	60	
Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)			

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017 und; Kaufkraft: IFH 2017;  $^{\star}$  ZVB-Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2012.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Herne-Wanne sind im Vergleich zur Bestandssituation aus dem Jahr 2011 keine Veränderungen festzustellen. Nach wie vor besteht insbesondere im Nordwesten des Stadtbezirks (statistischer Bezirk Unser Fritz) ein Siedlungsbereich ohne struk-

turprägende Nahversorgungsangebote, der insbesondere durch die Lebensmittelmärkte im Bereich der Hammerschmidtstraße mitversorgt wird. Für betriebstypische Neuansiedlungen bestehen in diesem Bereich keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial). Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Drogeriewarenangebot vornehmlich durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte dargeboten wird.

Im Stadtbezirk Wanne-Mitte sind zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Herne-Wanne verortet. Aufgrund ihrer Versorgungsfunktion vornehmlich für die umliegenden Wohngebiete werden mit den Lebensmitteldiscountern in den Bereichen Berliner Straße/Karolinenstraße, Wilhelmstraße und Unser-Fritz-Straße drei Nahversorgungsstandorte definiert. Den Lebensmittelmärkten im Bereich der Hammerschmidtstraße kommt im Verbund eine Versorgungsfunktion für die westlich gelegenen, unterversorgten Siedlungsbereiche zu und werden daher künftig als besonderer Nahversorgungsstandort (Typ A/C) ausgewiesen.

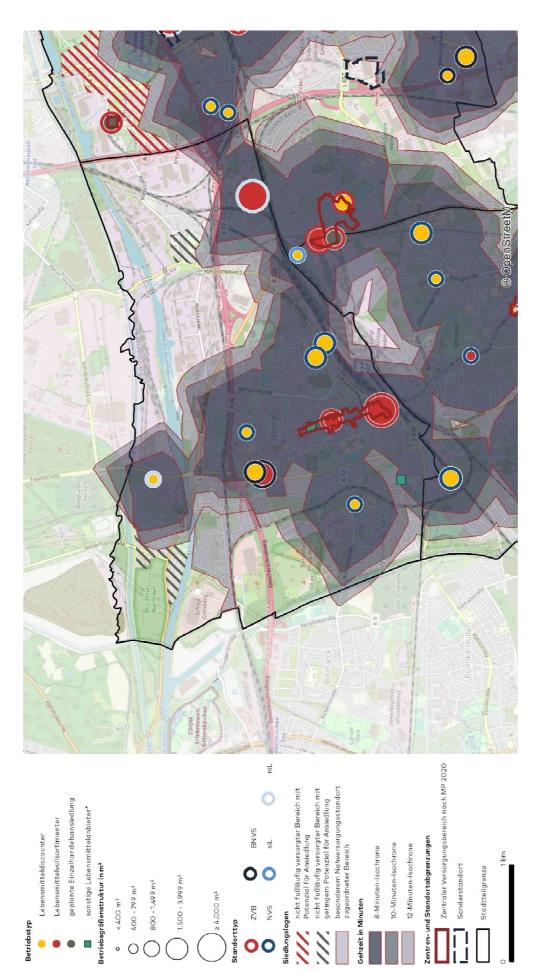


Abbildung 29: Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne-Wanne

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* u. a. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte; ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Getränkemärkte.

Insgesamt werden unter Berücksichtigung der Nahversorgungsanalyse folgende Entwicklungsziele und -Empfehlungen zur Nahversorgung für den Stadtbezirk Herne-Wanne formuliert:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR HERNE-WANNE

- Erhalt der guten quantitativen Nahversorgungssituation durch Sicherung der Bestandsbetriebe (geringfügige bedarfs- und funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsbetriebe sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Ggf. Verbesserung des qualitativen Angebotes im Bereich Drogeriewaren durch Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Berliner Straße/Karolinenstraße, Wilhelmstraße, Unser-Fritz-Straße)
  - Besonderer Nahversorgungsstandorte Typ A/C (Hammerschmidtstraße) zur wohnortnahen Versorgung des Bereiches Unser Fritz

#### Stadtbezirk Herne-Eickel

Der Stadtbezirk Herne-Eickel verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 12.150 m². Im Vergleich zum Jahr 2011 ist die sortimentsspezifische Verkaufsfläche damit um rd. 2.860 m² angestiegen. Im Kontext dieser Entwicklung konnte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine deutliche Steigerung der Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner herbeigeführt werden. Mit einer aktuellen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,37 m² je Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner nur noch leicht unter dem Bundesdurchschnitt, während sie 2011 mit rd. 0,28 m² je Einwohner noch deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts lag.

Nach wie vor besteht im Stadtbezirk Herne-Eickel ein ausgewogener Betriebstypenmix im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Bis auf die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes sind gegenüber der Bestandsituation 2011 in der Summe keine wesentlichen Änderungen im Betriebstypenmix auszumachen. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass nach wie vor alle Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen sowie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind und somit einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Tabelle 8: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Eickel

	Bestandserhebung 2011	Bestandserhebung 2017
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 9.290 m²	rd. 12.150 m²
Verkaufsflächenausstattung NuG je Einwohner	0,28 m² VKF je EW	0,37 m² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil		
In den zentralen Versorgungsbereichen*	46 %	46 %
In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen	54 %	54 %
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	-	-
Betriebstypenmix		
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m² VKF)	6	6
Lebensmitteldiscounter (< rd. 400 m² VKF)	1	1
Supermärkte (> rd. 400 m² VKF)	4	5
Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser	-	-
Getränkemärkte (> rd. 100 m² VKF)	2	2
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte,	46	42
Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017 und; Kaufkraft: IFH 2017; \* ZVB-Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2012.

Im Stadtbezirk Herne-Eickel besteht weiterhin eine nahezu flächendeckende Nahversorgung. Analog zum Masterplan Einzelhandel 2012 kann lediglich für einen Siedlungsbereich im Süden des Stadtbezirks (statistischer Bezirk Königsgrube) ein Defizit in der räumlichen Nahversorgung ausgemacht werden, der aufgrund des Einwohnerpotenzials nur ein niedriges Ansiedlungspotenzial für Neuansiedlungen aufweist und dessen Versorgung vornehmlich durch die nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt wird. Zudem befindet sich mit dem naheliegenden Hannibal Center auf Bochumer Stadtgebiet und den dort angesie-

delten Lebensmittelmärkten (u. a. real, Aldi Nord und Netto) weitere strukturprägende Anbieter, welche große Teile des Stadtbezirks Herne-Eickel im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln mitversorgen (jedoch nicht fußläufig).

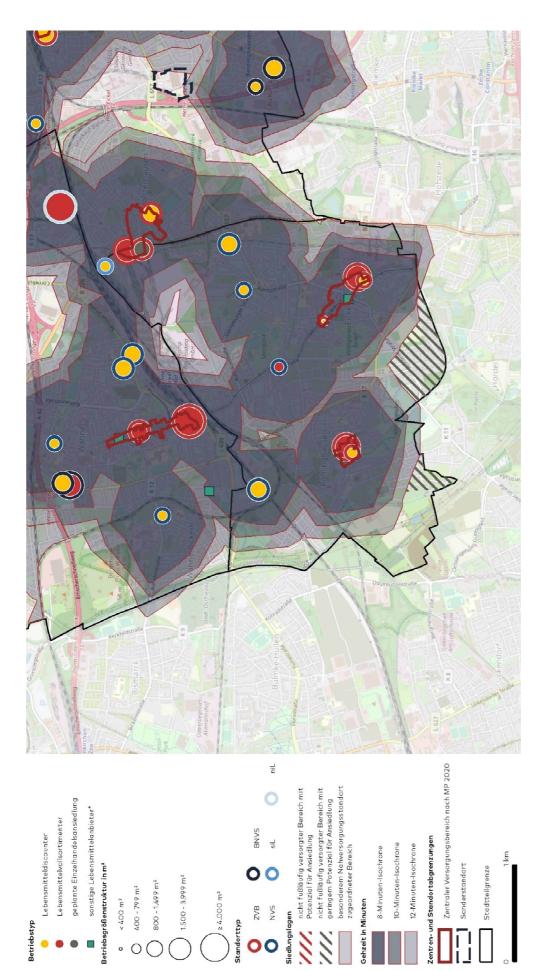


Abbildung 30: Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne-Eickel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL;  $^*$  u. a. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte; ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Getränkemärkte.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk im Rahmen der Konzeptfortschreibung drei Nahversorgungsstandorte (Dorneburger Straße, Hauptstraße, Holsterhauser Straße) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Nahversorgungsanalyse werden abschließend insgesamt folgende Entwicklungsziele und -Empfehlungen zur Nahversorgung für den Stadtbezirk Herne-Eickel formuliert:

#### ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN FÜR HERNE-EICKEL

- Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau in den Nahversorgungszentren und an den Nahversorgungsstandorten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden drei Nahversorgungsstandorte (Dorneburger Straße, Hauptstraße, Holsterhauser Straße) ausgewiesen

#### Stadtbezirk Herne-Sodingen

Im Stadtbezirk Herne-Sodingen konnte die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Jahr 2011 leicht ausgebaut werden (+630 m² VKF). Dennoch liegt die quantitative Verkaufsflächenausstattung mit 0,32 m² je Einwohner weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Bis auf die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes sind gegenüber der Bestandsituation 2011 in der Summe keine wesentlichen Änderungen im Betriebstypenmix auszumachen. Mit aktuell fünf Lebensmitteldiscountern (> rd. 400 m² VKF) und vier Supermärkten ist – wie bereits im Masterplan Einzelhandel 2012 herausgestellt – ein ausgewogener Betriebstypenmix gegeben. Die Nahversorgung im Stadtbezirk Sodingen erfolgt gemessen an der Verortung der Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungsund Genussmittel gegenwärtig vorrangig durch die Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierter Lage. Der Verkaufsflächenanteil in den zentralen Versorgungsbereichen (Nahversorgungszentrum Sodingen) hat dagegen deutlich abgenommen.

Tabelle 9: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Sodingen

	Bestandserhebung 2011	Bestandserhebung 2017
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 10.380 m²	rd. 11.010 m²
Verkaufsflächenausstattung NuG je Einwohner	0,30 m² VKF je EW	0,32 m² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil		
In den zentralen Versorgungsbereichen*	38 %	23 %
In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen	46 %	62 %
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	16 %	15 %
Betriebstypenmix		
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m² VKF)	5	5
Lebensmitteldiscounter (< rd. 400 m² VKF) <sup>29</sup>	1	1
Supermärkte (> rd. 400 m² VKF)	3	4
Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser	-	-
Getränkemärkte (> rd. 100 m² VKF)	4	3
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte,	45	38
Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017 und; Kaufkraft: IFH 2017; \* ZVB-Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2012.

Ergänzend dazu ist darauf hinzuweisen, dass unter Berücksichtigung der Angebotsausstattung auch für den Bereich Drogeriewaren ein quantitativer Optimierungsbedarf begründbar ist.

Die räumliche Nahversorgung im Stadtbezirk Herne-Sodingen stellt sich überwiegend als flächendeckend dar, weist aber insbesondere in den südlichen Randbereichen Defizite auf. So können vor allem im statistischen Bezirk Constantin Versorgungslücken in der wohnortnahen Grundversorgung identifiziert werden. In diesem abgesetzten, unterversorgten Siedlungsbereich ist allerdings das Einwohnerpotenzial für die Neuansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelmarktes relativ gering.

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (09/2018) im Nachgang der Bestandserhebung.

Gegenüber der Bestandssituation aus dem Jahr 2011 konnte – wie bereits angesprochen – die Nahversorgungssituation im Nordwesten des Stadtbezirkes (statistischer Bezirk Horsthausen) durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes deutlich verbessert werden.

Zusätzlich zum Nahversorgungszentrum Sodingen werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk insgesamt sechs Nahversorgungsstandorte (Castroper Straße, Gneisenaustraße, Langforthstraße, Mont-Cenis-Straße, Roonstraße, Ringstraße) ausgewiesen. Der Lebensmitteldiscounter im Bereich der Paul-Gerhardt-Straße wird aufgrund seiner wohnungsnahen Versorgungsfunktion für den siedlungsräumlich abgesetzten Bereich Horsthausen als besonderer Nahversorgungsstandort (Typ B) konzeptionell festgelegt.

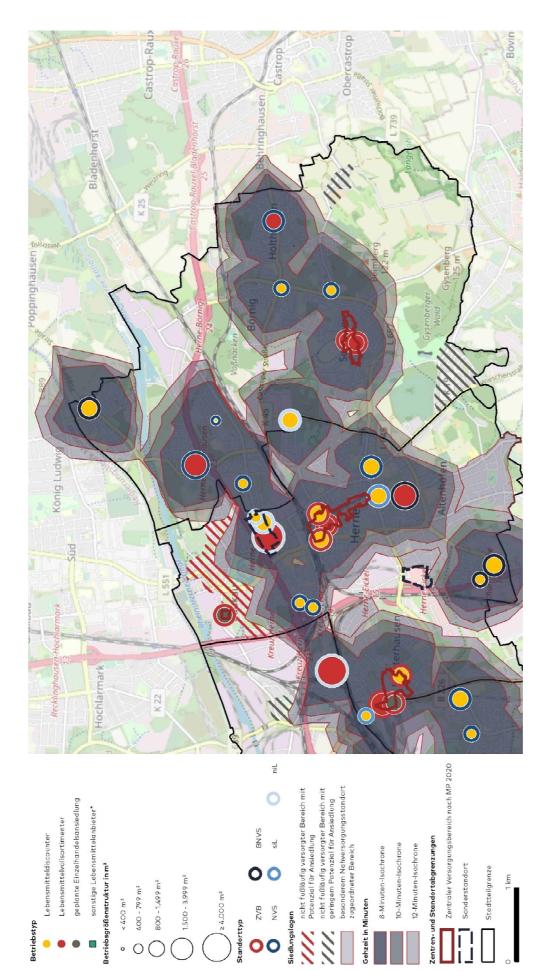


Abbildung 31: Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne-Sodingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* u. a. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte; ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Getränkemärkte.

Für den Stadtbezirk Herne-Sodingen werden insgesamt folgende Entwicklungsempfehlungen formuliert:

#### ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN HERNE-SODINGEN

- Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau in den Nahversorgungszentren und an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Sechs Nahversorgungsstandorte (Castroper Straße, Gneisenaustraße, Langforthstraße, Mont-Cenis-Straße, Roonstraße, Ringstraße)
  - Besondere Nahversorgungsstandorte Typ B (Paul-Gerhardt-Straße) zur wohnungsnahen Versorgung des siedlungsräumlich abgesetzten Bereiches Horsthausen

#### Nahversorgungsstandorte (Bestandsstrukturen)

Im Folgenden werden die durch das Nahversorgungskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sowie die besonderen Nahversorgungsstandorte aufgeführt. Die Auflistung beruht auf den Daten der Bestandserhebung 04-06/2017 und ist – insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen – nicht als abschließend zu betrachten. Die Kriterien für Nahversorgungsstandorte finden sich in Kapitel 5.3.1.

Besondere Nahversorgungsstandorte

Tabelle 10: Nahversorgungsstandorte im Bestand in der Stadt Herne

**Nahversorgungsstandorte** 

Nativersorgongsstandorte	besondere Nativersol goligsstatia i te
Stadtbezirk Herne-Mitte*	
Sodinger Straße	Siepenstraße "Herne Süd" (Typ A)
Bismarckstraße/Cranger Straße	Südstraße "Herne Süd" (Typ A)
Stadtbezirk Herne-Wanne	
Berliner Straße/Karolinenstraße	Hammerschmidtstraße (Typ A/C)
Wilhelmstraße	
Unser-Fritz-Straße	
Stadtbezirk Herne-Eickel	
Dorneburger Straße	
Hauptstraße	
Holsterhauser Straße	
Stadtbezirk Herne-Sodingen	
Castroper Straße	Paul-Gerhardt-Straße "Horsthausen" (Typ B)
Gneisenaustraße	
Langforthstraße	
Mont-Cenis-Straße	
Roonstraße	
Ringstraße	

#### 5.3.5 Nahversorgungsprüfschema

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmanget und für die

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Lebensmittelmärkte an Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Masterplan Einzelhandel das folgende Prüfschema anzuwenden.

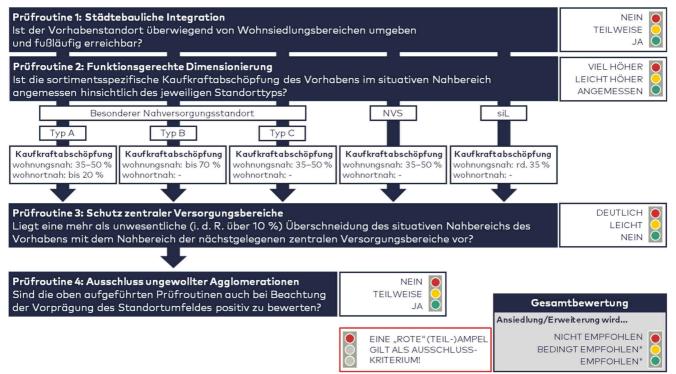


Abbildung 32: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine "grüne Ampel" zeigt eine positive Bewertung an, eine "rote Ampel" hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine "gelbe Ampel" dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

#### Prüfroutine 1: Städtebauliche Integration

Der Vorhabenstandort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und gleichzeitig fehlender fußläufiger Anbindung

aufgrund einer stark befahrenen Straße ohne Querungshilfe) erfährt im Prüfschema eine entsprechende Abwertung ("gelbe Ampel"). Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar ("rote Ampel").

#### Prüfroutine 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung je nach Standorttyp einen gewissen Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

**Kaufkraftabschöpfung und Standorttyp:** Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen.<sup>30</sup> Bei besonderen Nahversorgungsstandorten ist die zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote je nach Standorttyp unterschiedlich:

- Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A: Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen. Während für den wohnungsnahen Bereich eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen ist, soll für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten wohnstandortnahen Versorgungsbereiche aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) eine Kaufkraftabschöpfungsquote von nicht mehr als 20 % Berücksichtigung finden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 5.3.1.
- Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B: Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen mit einem Nachfragepotenzial, das nicht mehr als einen strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb rechtfertigt. Aufgrund der Siedlungsstruktur, Wegelängen und/oder unzureichenden Fußwegeverbindungen ist es wahrscheinlich, dass die ansässige Bevölkerung zu einem höheren Anteil als üblich den vorhandenen Lebensmittelmarkt als primäre Versorgungsmöglichkeit nutzt. Somit kann eine deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungsquote von bis zu 70 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich angesetzt werden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 5.3.1.
- Besonderer Nahversorgungsstandort Typ C: Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen oder qualitativen Nahversorgungssituation. Im Rahmen der Kongruenzprüfung sind ähnliche Kaufkraftabschöpfungsquoten für die dort

Einer Erläuterung welche Kaufkraftabschöpfungsquote für welchen Standort als Prüfkriterium geeignet ist der nachfolgenden Seite zu entnehmen.

ansässigen Betriebe anzusetzen, wie bei normalen Nahversorgungsstandorten, d. h. mit einer Spannweite von 35 bis 50 %. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 5.3.1.

Sonstige städtebaulich integrierte Standorte verfügen über eine gegenüber den vorgenannten Standorttypen nachrangige Bedeutung für die Nahversorgung. Daher soll bei Kongruenzprüfungen für diese Standorte i. d. R. eher der untere Bereich der oben dargestellten Spannweite (rd. 35 %) angesetzt werden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 5.3.1.

**Spannweite der Kaufkraftabschöpfung:** Die jeweilige Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z.B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Der situative Nahbereich ist im Einzelfall abzuleiten und soll sich grundsätzlich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren.<sup>31</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>31</sup> Als erster Hinweis können die in diesem Konzept dargestellten Gehzeit-Isochronen dienen. Bei neuen Standorten reicht ggf. auch ein Nahversorgungsradius mit 500 bis 700 m Luftlinienentfernung als erste Abschätzung

Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z.B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche wohnstandortnahen Bereiche umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Die Versorgung solcher wohnstandortnahen Bereiche ist Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A vorbehalten. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 3).

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als "leicht höhere" Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung ("gelbe Ampel"). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar ("rote Ampel").

#### Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der situative Nahbereich (zur Abgrenzung des situativen Nahbereiches siehe Prüfroutine 2) des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem situativen Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ist i. d. R. dann auszugehen, wenn es zu einer Überschneidung von mehr als 10 % des situativen Nahbereiches des Vorhabens mit dem situativen Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kommt. Der situative Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches ist analog zum situativen Nahbereich des Vorhabens im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzugrenzen und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren<sup>32</sup>. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situa-

aus. Im Idealfall ist jedoch ein situativer Nahbereich herzuleiten, der Siedlungsstrukturen, Topografie, die Qualität von Fußwegeverbindungen sowie die Wettbewerbssituation im näheren Umfeld berücksichtigt.

Vereinfachend und annäherungsweise kann als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches eine Pufferzone von 500 bis 700 m Luftlinie um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden, die i. d. R. einer Gehzeit von rd. 10 min entspricht.

tive Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (siehe Prüfroutine 2). Weiterhin können die Betriebstypologie und die Tragfähigkeit der Bestands- und Vorhabenbetriebe im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung Einfluss auf die Bewertung haben. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als "leichte" Überschneidung gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung ("gelbe Ampel"). Eine noch deutlichere Überschneidung stellt ein Ausschlusskriterium dar ("rote Ampel").

#### Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen³³ (z. B. Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs C vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutine 2) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

Eine "gewollte" Agglomeration ist (neben zentralen Versorgungsbereichen) lediglich ein besonderer Nahversorgungsstandort des Typs C. Für Vorhabenbetriebe an diesen Standorten muss für die Bewertung der Konzeptkongruenz Prüfroutine 4 nicht zur Anwendung kommen.<sup>34</sup>

"Ungewollte" Agglomerationen sind im besonderen Maße Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt sowie Lebensmitteldiscounter und Supermarkt. Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Supermarkt und kleinem Getränkemarkt, Supermarkt und Apotheke, Lebensmitteldiscounter und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmitteldiscounter und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke) bzw. eine deutlich untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Getränkemarkt ist darüber hinaus ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert, als ein Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt.

#### Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der durchschnittlichen Bewertung der einzelnen Prüfroutinen. Bei einer insgesamt **positiven Einschätzung** ("grüne Ampel")

<sup>&</sup>lt;sup>33</sup> Zur Definition von Einzelhandelsagglomerationen siehe REHK Östliches Ruhrgebiet 2013, S. 35ff.

Dies schließt allerdings nicht aus, dass im Falle einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse die Einzelbetriebe an einem besonderen Nahversorgungsstandort des Typs C hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ggf. als Einzelhandelsagglomeration betrachtet werden müssen (z. B. im Sinne einer landesplanerischen Agglomerationsregelung).

ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Masterplan Einzelhandel zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Mehrere nicht eindeutige Bewertungen einzelner Prüfroutinen ("gelbe Ampeln") können zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als bedingt empfohlen i. S. d. Masterplan Einzelhandel einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine negative Bewertung einer einzelnen Prüfroutine ("rote Ampel") führt stets auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens. Eine Konformität zum Masterplan Einzelhandel liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

#### 5.4 SONDERSTANDORTKONZEPT

Im folgenden Kapitel wird das im Masterplan Einzelhandel Herne 2012 enthaltene Sonderstandortkonzept überprüft. In diesem Kontext erfolgen eine Überprüfung des bisherigen Sonderstandortes sowie eine Prüfung zur Ausweisung zusätzlicher Sonderstandorte. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

#### 5.4.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren-

und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt r\u00e4umlich schlecht anzusiedeln w\u00e4ren,
- die Sortimente führen, die die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z.B. in erschlie-Bungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden künftig zwei Standorte für die Stadt Herne ausgewiesen, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen. Neben dem bereits im Masterplan Einzelhandel Herne 2012 ausgewiesenen Suchstandort für einen Sonderstandort Roonstraße wird im Rahmen dieser Fortschreibung dieser Standortbereich als Sonderstandort Roonstraße konkretisiert und mit dem Standortbereich Am Westerfeld ein weiterer Sonderstandort definiert.

Weitere Sonderstandorte, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen, sind für Herne gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt (Standort SB-Warenhaus real) oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen (z. B. Baumärkte) handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

#### 5.4.2 Empfehlungen für die Sonderstandorte in Herne

Die empfohlenen Sonderstandorte sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment alternativ auch im Hauptzentrum Herne Mitte oder im Nebenzentrum Wanne-Mitte realisiert werden könnte. Sofern städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann sekundär eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

#### SONDERSTANDORT ROONSTRAßE



Verkaufsfläche nach Bedarfsst	ufen	Einzelhandelsstruktur	2011	2017
		Anzahl der Betriebe	17	19
25 %	<ul><li>Nahrungs- und Genussmittel</li></ul>	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 4 %	rd. 3 %
40 %	sonstiger kurzfristiger	Gesamtverkaufsfläche in m²	21.120	20.850
40 %	Bedarfsbereich	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 12 %	rd. 10 %
9%	<ul><li>mittelfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Anzahl der Leerstände	33	1
26 %	<ul><li>langfristiger</li><li>Bedarfsbereich</li></ul>	Leerstandsquote**	rd. 11 %	rd. 4 %

#### Magnetbetriebe

Toom, Möbelpiraten, Tedox, Tabo, Lidl, Aldi, Fressnapf, Kik, Dänisches Bettenlager

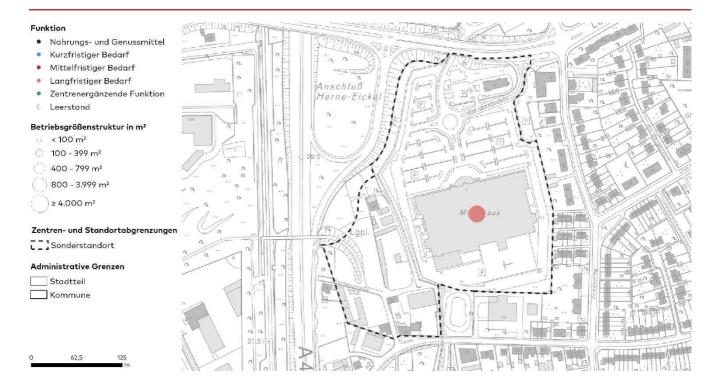
#### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Ausnahmsweise geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Sinne des Bestandsschutzes und sofern keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen erfolgt
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

#### Abbildung 33: Sonderstandort Roonstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2011 und 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; Verkaufsfläche gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Sonderstandort.

#### SONDERSTANDORT AM WESTERFELD



#### Magnetbetriebe

Zurbrüggen\*; geplante Ansiedlung Mömax

#### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort f
  ür Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment M
  öbel
- Keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Begrenzung von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

#### Abbildung 34: Sonderstandort am Westerfeld

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Kartengrundlage: Stadt Herne; \* keine einzelbetrieblichen Angaben zur Verkaufsflächenausstattung.

#### 5.5 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Herne als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

#### 5.5.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente

und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Masterplans Einzelhandel zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

#### BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

#### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind.
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

#### Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

#### Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich aufgrund ihrer hohen Flächenbedarfe nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Herner Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- "Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe/Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren/Schmuck

#### und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)"

(vgl. LEP NRW 2017)

#### 5.5.2 Sortimentsliste für Herne

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen und der beschlossenen Sortimentsliste aus dem Masterplan Einzelhandel 2012 ergibt sich die folgende Liste zentrenbzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Herne als sogenannte "Herner Liste". Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Masterplan Einzelhandel der Stadt Herne als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Herne

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung und Brautmoden/Brautausstattung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Brautmoden/Brautausstattung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauf- lagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibe- darf/Handarbeiten sowie Me- terware für Bekleidung und	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsma-
Wäsche (inkl. Wolle)		terial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musika- lien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungs-	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und
elektronik	47.42	Software
	47.43	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.78.2	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Papier/Büroartikel/Schreibwa-	47.62.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
ren sowie Künstler- und Bas- telbedarf	47.02.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetika	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikel und Kosmetika)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen
Möbel), Bilder/Poster/Bilder- rahmen/ Kunstgegenstände	aus 47.59.9	Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- sowie nahversorgun	asrelevante S	
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel)

#### (Fortsetzung von Tabelle 11)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentren- sowie nahversorgung	gsrelevante S	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortin	nente**	
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baumarktsortiment i. e. S	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerker- bedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenar-
	aus 47.53	tikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten
	aus 47.59.9	(daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel
	aus 47.78.9	mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Boote und Zubehör)
Brautmoden/Brautausstat- tung	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Brautmoden/Brautausstattung)
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzel-
(ohne Campingmöbel)		handel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrier-schränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Garten- möbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht ge- nannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Cam- pingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und leben- dige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; erläuternd, aber nicht abschließend; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Die Sortimentsliste gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 ist plausibel und hat sich bewährt; die Sortimentsliste wird demzufolge im Wesentlichen fortgeschrieben. Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 ergeben sich jedoch folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Zusätzliche Darstellung der Sortimente Brautmoden, Kinderwagen, Sportgroßgeräte und Erotikartikel (bisher nicht einzeln berücksichtigt), um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern; Einstufung als nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant
- Zusammenlegung der Sortimente Computer (PC-Hardware und -Software), Foto und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsartikel sowie Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger) in ein Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diesen Masterplan Einzelhandel als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.

#### 5.6 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Herne und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

#### 5.6.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von Entwicklungszielstellungen, des künftigen Masterplan Einzelhandel sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Herne insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungsund Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

Zur Einschätzung der Konzeptkonformität von Einzelhandelsvorhaben kann eine Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen<sup>35</sup> mit zentrenrelevantem bzw. mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment herangezogen werden, welche bei den jeweiligen Steuerungsleitsätzen zu finden ist. Diese Handlungsmatrizen stufen übliche Ansiedlungstypen entweder als konzeptkonform oder nicht konzeptkonform ein. Bei nicht eindeutigen Fallkonstellationen wird eine dezidierte Einzelfallbetrachtung und die Würdigung der speziellen städtebaulichen Situation empfohlen – dies kann auch die Berücksichtigung situativer Sondereffekte (z. B. Kaufkraftpotenziale so genannter "Dritter Orte"<sup>36</sup> wie Schulen) einschließen. In jedem Fall ist ein besonderer Begründungszusammenhang erforderlich, um die Konzeptkonformität solcher Grenzfälle zu gewährleisten.

#### 5.6.2 Steuerungsleitsätze für Herne

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Herne empfohlen:

#### Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf den ZVB Hauptzentrum Herne-Mitte fokussiert werden,
  um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage
  zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen
  Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Hauptzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum HerneMitte dabei ohne Verkaufsflächenbegrenzung (klein- und großflächig)<sup>37</sup> zulässig sein.
- Im ZVB Nebenzentrum Wanne-Mitte begrenzt im Rahmen der Versorgung des Stadtteils Herne-Wanne (klein- und großflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet und nur zur

Es sei darauf hingewiesen, dass diese üblichen Ansiedlungstypen typische, in der Realität häufig vorkommende Ansiedlungs- und/oder Erweiterungsfälle darstellen. Es handelt sich jedoch nicht zwangsläufig um bauleitplanerisch zu differenzierende Anlagetypen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO.

<sup>&</sup>lt;sup>36</sup> Ein "Dritter Ort" ist ein in heutigen Stadtgesellschaften an Bedeutung gewinnender Ort, der zwischen der Sphäre "Wohnen" (Erster Ort) und "Arbeiten" (Zweiter Ort) besteht. Dies können z. B. belebte Plätze, gastronomisch geprägte Quartiere oder soziale Einrichtungen sein. Reine arbeitsplatzintensive Standorte sind explizit nicht darunter zu fassen.

Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Ergänzung der wohnortnahen Versorgung (i. d. R. kleinflächig). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in sehr begrenztem Maße und nur deutlich untergeordnet zulässig sein. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des "engeren Gebietes" zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen führen würden. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind, ab.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 12). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Tabelle 12: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	HZ	NZ	NVZ	siL*	so	niL
Großes Einkaufszentrum (über 20.000 m² VKF)	✓	×	×	×	×	×
Kleines Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000 – 20.000 m² VKF)	✓	0	×	×	×	×
Warenhaus (i. d. R. 3.000 – 20.000 m²)	✓	0	×	×	×	×
Kaufhaus (i. d. R. 1.000 – 3.000 m² VKF)	✓	✓	×	×	×	×
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800 – 4.000 m² VKF)	✓	✓	×	×	×	×
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 200 – 800 m² VKF)	<b>√</b>	<b>√</b>	0	0	×	×
Fachgeschäft (i. d. R. bis 200 m² VKF)	<b>√</b>	<b>√</b>	<b>√</b>	<b>√</b>	×	×

Quelle: Darstellung Stadt + Handel;  $\checkmark$  = konzeptkonform,  $\mathbf{O}$  = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich,  $\mathbf{x}$  = nicht konzeptkonform; \* inkl. (besonderer) Nahversorgungsstandorte.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.<sup>38</sup>

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> Sofern dem landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) nicht entgegenstehen.

und Drogeriefachmärkten – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (siehe Tabelle 13).

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an den ausgewiesenen (besonderen) Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Herne zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben – soll gemäß der Standortkategorie/Versorgungsfunktion erfolgen (siehe dazu beispielhaft auch Tabelle 13).

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 5.3.5) sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 13). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Ausweisung neuer Nahversorgungszentren grundsätzlich möglich ist, sofern sie die Anforderungen bzw. Kriterien (siehe Kapitel 5.1) erfüllen.

Tabelle 13: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	HZ	NZ	NVZ	BNVS	NVS*	siL	niL**
SB-Warenhaus (über 5.000 m²VKF)	<b>√</b>	×	×	×	×	×	×
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m² VKF)	<b>√</b>	0	×	×	×	×	×
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m²)	<b>√</b>	✓	0	×	×	×	×
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m² VKF)	<b>√</b>	✓	✓	0	0	×	×
Großer Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m²VKF)	<b>√</b>	✓	✓	✓	0	×	×
Lebensmitteldiscounter/Kleinst-Supermarkt (i. d. R. 400 – 1.000 m² VKF)	<b>√</b>	✓	✓	✓	<b>√</b>	0	×
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m² VKF)	<b>√</b>	✓	✓	✓	✓	✓	×
Großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m² VKF)	<b>√</b>	✓	0	×	×	×	×
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m²)	<b>√</b>	✓	✓	0	×	×	×

Quelle: Darstellung Stadt + Handel;  $\checkmark$  = konzeptkonform,  $\mathbf{O}$  = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich,  $\times$  = nicht konzeptkonform; \* inkl. (besonderer) Nahversorgungsstandorte; \*\* inkl. Sonderstandorte.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten Roonstraße und Am Westerfeld vorgesehen werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung und/oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die ausgewiesenen Sonderstandorte Roonstraße und Am Westerfeld ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, entgegenzuwirken.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nachversorgungsrelevanten Randsortimente³ ist auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens und gemäß der landesplanerischen Vorgaben zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

3

Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

### 6 Schlusswort

Die Stadt Herne verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Masterplans Einzelhandel wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Masterplans Einzelhandel durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 35).

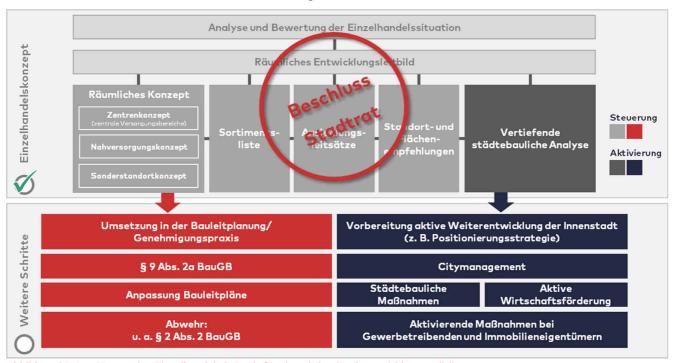


Abbildung 35: Der Masterplan Einzelhandel als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieser Masterplan Einzelhandel zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet

zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann der Masterplan Einzelhandel erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für einen zu aktualisierenden Masterplan Einzelhandel – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

#### **LITERATUR**

IFH Institut für Handelsforschung (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017.

Kuschnerus, Ulrich / Bischopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen (LEP NRW), Düsseldorf.

Stadt + Handel (2012): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne. Dortmund.

**Statistisches Bundesamt (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

#### **DATENBANKEN**

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SE	ITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Masterplan Einzelhandel	12
Abbildung 2:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen Stadt Herne	15
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand in Herne nach Warengruppen und Lagebereichen	17
Abbildung 4:	Zentrensteckbrief für den ZVB Hauptzentrum Herne-Mitte	19
Abbildung 5:	Zentrensteckbrief für den ZVB Nebenzentrum Wanne- Mitte	20
Abbildung 6:	Zentrensteckbrief für den ZVB Nahversorgungszentrum Sodingen	21
Abbildung 7:	Zentrensteckbrief für den ZVB Nachversorgungszentrum Holsterhausen	22
Abbildung 8:	Zentrensteckbrief für den ZVB Nahversorgungszentrum Eickel	23
Abbildung 9:	Zentrensteckbrief für den ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen	24
Abbildung 10:	Kaufkraftniveau in Herne und Umgebung	. 25
Abbildung 11:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz in Deutschland	29
Abbildung 12:	Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2011 und 2017)	29
Abbildung 13:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche und Standorte (modellhaft)	32
Abbildung 14:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	34
Abbildung 15:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Herne-Mitte	37
Abbildung 16:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Wanne-Mitte	40
Abbildung 17:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Sodingen	42
Abbildung 18:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Eickel	. 44
Abbildung 19:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Röhlinghausen	46
Abbildung 20:	Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe in den Nahversorgungszentren (gemäß Masterplan Einzelhandel 2012)	48

Abbildung 21:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Holsterhausen	49
Abbildung 22:	Quartiersentwicklung Herne Baukau	51
Abbildung 23:	Prüfstandort - Bewertung hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren	52
Abbildung 24:	Prüfstandort - Erfüllungsgrad "städtebauliches Gewicht"	52
Abbildung 25:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Baukau	53
Abbildung 26:	Zentrenstruktur in der Stadt Herne (empfohlenes Zielkonzept)	55
Abbildung 27:	Räumliche Nahversorgungssituation in Herne	62
Abbildung 28:	Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne- Mitte	66
Abbildung 29:	Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne- Wanne	70
Abbildung 30:	Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne- Eickel	74
Abbildung 31:	Räumliches Nahversorgungskonzept Stadtbezirk Herne- Sodingen	78
Abbildung 32:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	. 80
Abbildung 33:	Sonderstandort Roonstraße	
Abbildung 34:	Sonderstandort am Westerfeld	
Abbildung 35:	Der Masterplan Einzelhandel als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	
		/ /

## **Tabellenverzeichnis**

TABELLE	SE	ITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Erhebungsbausteine, sekundärstatistischen Quellen und durchgeführten Arbeitskreise	13
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand in Herne	16
Tabelle 3:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Herne	. 27
Tabelle 4:	Qualitative Bewertung der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren	.48
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Herne gesamt	. 59
Tabelle 6:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Mitte	. 64
Tabelle 7:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Wanne	.68
Tabelle 8:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Eickel	. 72
Tabelle 9:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Stadtbezirk Herne-Sodingen	. 76
Tabelle 10:	Nahversorgungsstandorte im Bestand in der Stadt Herne	. 79
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Stadt Herne	. 92
Tabelle 12:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment	. 96
Tabelle 13:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	. 97

# Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	NRW	Nordrhein-Westfalen
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NuG	Nahrungs- und Genussmit-
BGF	Bruttogeschossfläche		tel
BNVS	Besonderer Nahversor-	NVS	Nahversorgungsstandort
	gungsstandort	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsge-	NZ	Nebenzentrum
	richtshof	ÖPNV	öffentlicher Personennah-
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht		verkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	RFNP	Regionaler Flächennut-
EHK	Einzelhandelskonzept		zungsplan
EW	Einwohner	siL	städtebaulich integrierte Lage
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	VG	Verwaltungsgericht
HZ	Hauptzentrum	VKF	Verkaufsfläche
LEP	Landesentwicklungsplan	ZVB	
MIV	motorisierter Individualver- kehr	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage		